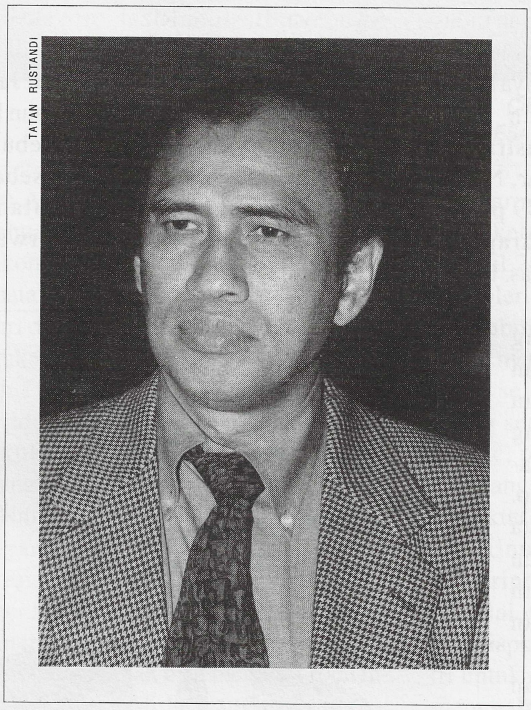
WAWANCARA

HALIM SHAHAB:

INDONESIA MASIH MENARIK UNTUK INVESTASI

Perkembangan kawasan industri selama ini banyak mengundang tanda tanya. Pertumbuhannya tidak sebanding dengan permintaan pasar. Hingga tutup tahun 1995 menurut Ketua HKI Halim Shahab pemerintah sudah mengeluarkan izin untuk pembangunan kawasan industri 42.382 hektar. Namun baru 16.397 hektar yang siap dibangun dan dipasarkan. Apakah kendalanya? Dan bagaimana prospeknya di tahun 1996. Hadi Prasojo dan Tatan Rustandi, fotografer Properti Indonesia *mewawancarai Halim Shahab di sela-sela acara Munas HKI yang akhirnya memilihnya kembali sebagai Ketua. Berikut petikannya :*


TATAN RUSTANDI

Bagaimana prospek bisnis KI tahun 1996?

Masih baik. Indikator kita khan angka-angka yang ada di BKPM. Persetujuan dan aplikasi BKPM masih baik. Hal itu didukung oleh pembangunan sarana dan prasarana baik yang dilakukan pemerintah maupun swasta. Dan yang tidak boleh dilupakan pemerintah terus melakukan deregulasi. Saya perkirakan pemerintah akan melakukan deregulasi total untuk menghadapi APEC, AFTA dll. Karena itu tahun 1996 akan lebih baik dari 1995.

Tapi angka BKPM selama ini tidak bisa dijadikan dasar mengukur prospek KI?

Memang bukan merupakan pegangan yang pasti. Tapi angka-angka tersebut bisa dijadikan indikator bahwa Indonesia masih salah satu negara yang menarik untuk tujuan investasi. Indonesia itu terkait dengan globalisasi Asia Pasifik dan pengembangan ekonomi regional. Tapi yang harus diingat kekurangan kita harus cepat diisi agar tidak kalah bersaing dengan negara tetangga.

Yang perlu disiapkan apa?

Prasarana. Tapi yang lebih penting adalah stabilitas iklim usaha. Jangan ada kesan iklim usaha kita tidak menentu. Misalnya pungutan daerah yang beragam. Karena itu selain perlu keseragaman dan transparansi kebijakan, yang sangat penting adalah sikap konsisten pemerintah. Ini bukan hanya pemerintah pusat, lebih penting lagi pemerintah daerah. Kita perlu tolok ukur kebijakan yang jelas.

Investor asing yang potensial masuk Indonesia?

Tampaknya Jepang, Hongkong, dan Taiwan. Penyebabnya, pertama, mereka tidak mampu lagi menampung jenis industri tertentu karena harga tanah di sana sangat mahal. Kedua, struktur industri mereka sudah hightech dan gaji buruh di sana sudah mahal. Karena itu agar tetap kompetitif mereka harus relokasi ke negara-negara seperti Indonesia. Karena itu KI harus siap untuk menampung luberan dari negara-negara tersebut.

Kalau begitu KI akan tumbuh berapa persen?

Saya tidak bisa memberikan angka tepat, tetapi minimal harus tumbuh antara 10-20 persen.

Dari indikator persetujuan investasi BKPM berapa kebutuh-an lahan industri per tahunnya?

Kebutuhan untuk seluruh Indonesia minimal mencapai 5.000. Suplai yang banyak memang di Jabotabek, tetapi *khan* tidak semua orang harus ke Jabotabek. Jangan lupa sekalipun Jabotabek itu banyak KI tetapi kendala untuk membangun itu juga tidak kecil.

Ada sinyalemen KI dijadikan obyek spekulasi?

Spekulan itu ada dua kategori. *Pertama*, sejak semula mereka memang menyiapkan diri untuk jadi spekulan. Tipe ini harus diberantas. *Kedua*, ada orang yang terpaksa setelah membebaskan tanah terhenti. Dia tidak bermaksud menjadi spekulan tanah. Tetapi dia tidak mempunyai kemampuan untuk melanjutkan karena prasarana tidak ada. Tetapi untuk golongan ini pun harus diberlakukan peraturan. Kalau memang tidak mampu harus menyerahkan kepada yang lebih mampu.

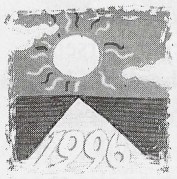
Apa dampak dari imbauan Presiden agar pendirian pabrik di Jawa tidak didirikan di luar KI?

Sampai sekarang pengaruhnya belum ada karena baru ucapan. Kita akan melihat apakah hal itu kemauan keras atau hanya bersifat imbauan. Kalau memang benar pembangunan pabrik harus di dalam KI hal itu tentunya ini baik. Tapi itu perlu dasar hukum baik Keppres atau pun Peraturan Pemerintah (PP) ■

KAWASAN INDUSTRI

BAKAL TERDORONG GELOMBANG RELOKASI

Pemerintah juga terus mendorong laju investasi. Dampaknya terhadap bisnis kawasan industri 1996?



Menggembirakan sekaligus memprihatinkan. Itulah nasib yang menimpa sektor kawasan industri (KI) dalam lima tahun terakhir. Pasalnya hingga akhir tahun 1995 pemerintah sudah menyetujui 152 kawasan industri yang luasnya mencapai 42.382 hektar. Namun hingga tutup tahun 1995 baru 49 perusahaan KI yang siap menggarap dan memasarkan kawasannya seluas 16.397 hektar.

Langkah pengusaha yang terjun dalam KI memang terkesan agak tergopoh-gopoh dalam memanfaatkan kemudahan yang diberikan pemerintah. Coba perhatikan. Sejak keluarnya Keppres No. 53/1989 yang mengizinkan swasta terjun dalam bisnis ini setiap tahun sedikitnya ada 8.476 hektar izin kawasan industri dikeluarkan pemerintah.

Dari jumlah itu sebagian besar lokasinya berada di wilayah Jabotabek yang merupakan sentra-sentra pengembangan industri. Di Jakarta ada 8 KI, Tangerang 16, dan di Bekasi 12 KI. Dan yang lebih besar di Karawang dengan cadangan lahan mencapai 9.027 hektar tersebar pada 14 KI. Ini lonjakan yang mencengangkan. Coba bandingkan. Sebelum keluar Keppres No. 53/1989 dalam kurun waktu 19 tahun (1970-1989) secara nasional hanya ada delapan kawasan industri seluas 2.270 hektar yang tersebar di tujuh propinsi.

Pertanyaannya berapa hektar kebutuhan riel lahan KI untuk menampung perkembangan investasi setiap tahun? Menurut Presiden Direktur PT Suryacipta Swadaya, Basroni Rizal, proyeksi kebutuhan lahan industri khususnya di Jabotabek per tahun sekitar 750 hektar. Jauh lebih kecil dari pasok di pasar. Ini pun bukan khusus untuk KI, tetapi juga kebutuhan lahan di zona industri. Itulah sebabnya puluhan ribu hektar KI terutama di Karawang, Tangerang, dan Purwakarta hingga kini teronggok kosong.

TATAN RUSTANDI

BASRONI RIZAL
BANYAK INVESTOR KELAS MENENGAH

Boleh jadi Basroni benar. Menurut data BKPM angka persetujuan investasi PMA dan PMDN selama kurun waktu 1994/1995 mencapai 1.416 proyek. Perinciannya, proyek PMA ada 557 buah dengan nilai investasi US$33 miliar dan PMDN 859 proyek investasinya Rp52 triliun. Padahal tahun-tahun sebelumnya realisasi persetujuan investasi ini kurang dari 50 persen. Bahkan untuk PMA realisasinya tak lebih dari 35 persen.

Yang perlu dicatat, inverstor yang banyak masuk selama ini perusahaan-perusahaan menengah ringan yang kebutuhan lahannya kurang lebih 2 hektar saja. Menurut mantan Dirut PT SIER Surabaya tersebut gelombang kedua relokasi industri dari Jepang dan Taiwan yang masuk ke kawasan industri Indonesia adalah industri elektronik dan komponen. Untuk industri berat dan chemical yang lebih *integreted system* mereka memilih membangun pabriknya di luar kawasan industri. Lantaran itu proyeksi kebutuhan 700 hektar per tahun agaknya berlebihan. "Secara riel kebutuhan lahan kawasan industri setiap tahun kurang lebih hanya 250 hektar", kata Basroni mencoba realistis.

Itulah sebabnya Presdir PT Lippo Cikarang, Herman Latief, mengingatkan agar dalam membuat prediksi bisnis KI pengusaha tidak terpaku pada angka persetujuan investasi di BKPM. Ini patut diperhatikan. Selain tidak dapat dija-dikan indikator tunggal, tidak sedikit investasi yang masuk tanpa fasilitas PMA/PMDN. Bahkan

banyak jenis investasi yang nilainya besar tidak ada berkaitan dengan KI. Misalnya pertambangan dan gas, mana mungkin mereka masuk KI, kata Herman memberi contoh.

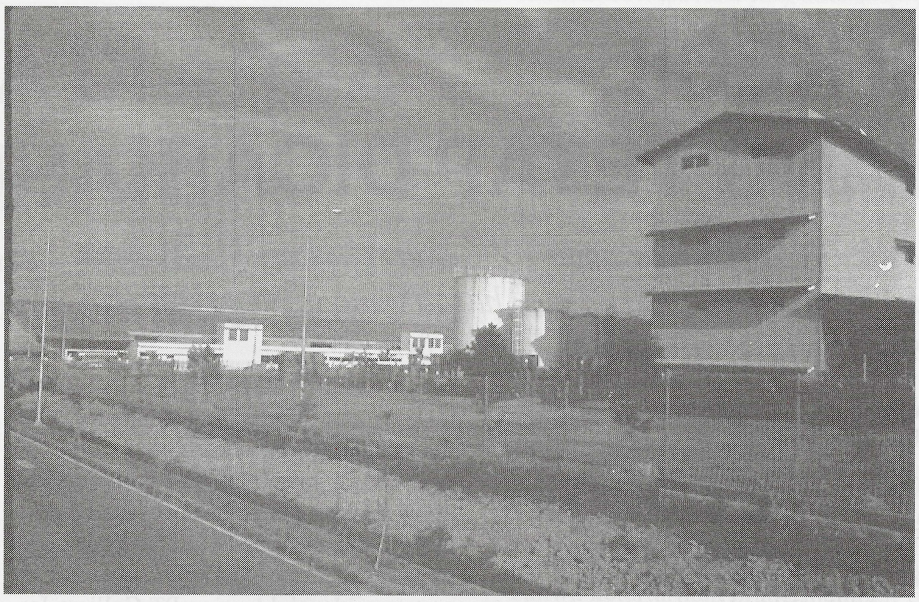
Namun melihat pertumbuhan inves-tasi tahunan, bisnis KI 1996 agaknya bakal lebih baik dari tahun sebelumnya. Sebab KI bukan bisnis sekali gebrak. Investasi yang disetujui umumnya baru akan direalisasikan satu sampai dua tahun kemudian. Bisa jadi yang akan masuk KI tahun 1996 adalah investor yang mendapat persetujuan 1993/1994 atau 1994/1995.

Menurut data BKPM proyek investasi 1993/1994 untuk PMDN ada 654 dengan investai Rp50 triliun. Sedang PMA ada 355 proyek dengan nilai investasi US$8,02 miliar. Dibanding tahun 1993/1994 investasi PMA 1994/1995 melonjak sangat besar, dari US$8.02 miliar menjadi US$33,04 miliar (naik 400 persen). Sedang PMDN hanya naik 4 persen dari Rp50,51 triliun menjadi Rp52,9 triliun.

Melihat pertumbuhan investasi ini Ketua Himpunan Kawasan Industri (HKI) Halim meramal permintaan lahan KI 1996 akan naik 20 persen dibanding tahun sebelumnya. Oleh karena itu menurut Halim para pengusaha KI akan mempercepat rencana pembangunan kawasan industrinua. Salah satu yang melakukan adalah PT Pradidhana Anugerah (PA), perusahaan dalam naungan Grup APSPAC yang membangun kawasan industri Karawang 2000. Tanpa ragu sedikit pun PA pada bulan Desember 1995 melakukan launching Karawang 2000, kawasan industri seluas 250 hektar di Karawang, Jawa Barat.

Optimisme PA tampaknya juga berkaitan dengan rencana pemerintah menerapkan Tata Ruang Nasional (TRN) yang hanya mengizinkan investor baru di Jawa untuk membangun pabrik di kawasan industri. Menurut Direktur PT Pradidhana Anugerah, Kiplongang Akemah, meskipun rencana pemerintah ini belum ada aturan hukumnya tetapi pernyataan ini bakal berdampak positif terhadap perkembangan kawasan industri di masa depan.

Tidak hanya itu. Menurut Akemah akibat gempa Kobe dan menguatnya nilai tukar Yen mendorong industri-industri Jepang melakukan relokasi ke sejumlah negara Asia Tenggara dan China. Dalam pandangan Sri Mulyani Indrawati, pengamat ekonomi dari LPEM-FEUI, menguatnya mata uang Yen menyebabkan industri-industri di Jepang tidak kompetitif. "Kalau nilai tukar mata uang Yen terhadap dolar di bawah 110 maka industri-industri Jepang pasti tidak tahan lagi. Meraka pasti akan melakukan relokasi", papar Indrawati mengingatkan.



KAWASAN INDUSTRI LIPPO CIKARANG
DIINCAR INVESTOR BESAR

Namun menurut Herman Latief peluang yang cukup baik ini sangat tergantung dari kesiapan kawasan industri. Sebab para investor hanya mau masuk KI apabila fasilitas dan infrastrukturnya lengkap. Tanpa itu semua investor tidak bisa memutar roda industrinya. Sebutlah KI yang mempunyai fasilitas lengkap, Lippo Cikarang, MM 2100, dan Jababeka, ketiganya boleh dibilang hampir penuh. Demikian juga kawasan industri SIER Surabaya. Menurut Dirut PT SIER, Sugiat, karena fasilitas dan lokasinya bagus, SIER sangat diminati investor. Karena kehabisan lahan kini dia mengembangkan lagi Pasuruan Industrial Estate Rungkut (PIER) seluas 500 hektar di Pasuruan. Namun karena lokasinya cukup jauh PIER agaknya kurang diminati investor.

Untuk bisa membangun KI yang baik memang tidak murah. Menurut Elisabeth Dessy, Industrial Estate Manager Lippo Cikarang, saat ini dia menjual US$98/m^2. Memang mahal, demikian sela Herman, tapi karena fasilitasnya lengkap investor tidak keberatan. Saat ini stock lahannya tinggal 200 hektar. Tahun ini Procter & Gambler, perusahaan pembuat Pepsodent dan sabun camay juga akan membangun pabriknya di Lippo Cikarang yang menyita lahan seluas 20 hektar. Bahkan saat ini Dessy sedang negosiasi dengan PT Ning Pacific, perusahaan pembuat Jeep Cherokee, yang berancana membeli lahan sampai 30 hektar.

Untuk itulah Basroni minta kepada pemerintah, terutama BUMN yang menguasai utilitas, turun tangan membantu menyiapkan infrastruktur di kawasan industri untuk mendukung program pemerintah menggalakkan investasi. Bila pengusaha harus membangun infrastruktur sendiri mau tak mau investasi yang besar akan dikapitalisasikan dalam harga tanah.

Inilah yang dikeluhkan para investor selama ini. Harga lahan di KI sangat mahal. Gilirannya para investor akan melirik zona industri yang harga lahannya lebih murah. Kini rata-rata harga lahan di zona sekitar US$25 per meter persegi. Untuk itu Halim mengharapkan agar pemerintah segera menindaklanjuti larangan investor masuk di luar kawasan industri dalam ketentuan hukum. Tanpa aturan yang jelas investor tetap akan memilih masuk zona industri. Hitung saja kalau selisihnya sampai US$25/m^2, berapa nilainya kalau lahannya 5 hektar ■ *HP*

RUMAH BANDAR

SI KECIL YANG TETAP DICARI

Pasok rumah bandar pada 1996 diperkirakan masih jauh dari kebutuhan. Sayangnya, harga yang ditawarkan sekarang rata-rata di atas Rp500 juta.

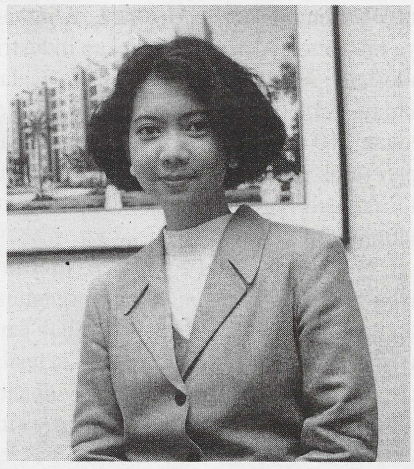
Rumah bandar atau sering disebut *town houses* tetap berpeluang merebut pasar pada 1996. Sebab subsektor properti yang satu ini sekarang cenderung menjadi pilihan masyarakat kelas menengah-atas. Pasalnya, tinggal di rumah bandar kian terasa lebih efisien. Karena masing-masing penghuni tidak usah lagi memiliki penjaga keamanan dan tukang kebun sendiri. Dan jumlah unitnya sedikit, sehingga lingkungannya terkesan lebih eksklusif.

Bagi para investor, rumah bandar juga masih menjanjikan keuntungan yang cukup besar. Sebab para ekspatriat yang memiliki dana perumahan sekitar 2.500 dolar AS, lebih suka menyewa rumah bandar, ketimbang *single house* atau apartemen.

Menurut data dari PT Colliers Jardine, ekspatriat yang tinggal di Jakarta saat ini lebih dari setahun, ada 1987 jiwa. Sementara jumlah rumah bandar yang beroperasi diperkirakan baru sekitar 1.000 unit. Maka tidak aneh jika Lucy Rumantir, associate director PT Procon Indah/Jones Lang Wootton, yang membidangi residensial mengatakan bahwa jumlah peminat rumah bandar lebih tinggi dari pasok yang ada. Sayangnya, ia tidak bisa memberikan data kuantitatif. Hanya berdasarkan pengalamannya dalam memasarkan beberapa rumah bandar seputar Jakarta.

Bagi pengembangnya sendiri, investasi untuk pembangunan rumah bandar juga terbilang tidak terlalu besar. Mengingat tanah yang diperlukan tidak luas. Rata-rata luas area rumah bandar tidak lebih dari 5 ribu meter persegi. Tengok saja PT Sutisco Prima yang kini tengah membangun rumah bandar Pangkalan Jati Bukit Golf Estate, di samping lapangan golf Pangkalan Jati, bilangan Pondok Labu. Hanya dengan modal tanah sekitar 3.000 meter persegi perusahaan tersebut sudah bisa membangun rumah bandar sebanyak 12 unit.

Faktor yang tetap harus diperhatikan untuk membangun rumah bandar adalah lokasi. "Salah memilih lokasi, bisa tidak laku sama sekali," kata Ria Fariani, associate director residencial leasing PT Colliers Jardine. Untuk 1996 Ria masih menjagokan kawasan Jakarta Selatan dan selatan Jakarta, yang memiliki peminat paling tinggi di seputar Jabotabek. Sebab dua daerah tersebut hingga kini masih menjadi area permukiman pilihan bagi para ekspatriat dan masyarakat menengah atas. Secara umum, kawasan itu suasana lingkungannya masih asri, memiliki aksesibilitas yang baik ke pusat bisnis Segitiga Emas dan dekat dengan fasilitas sosial. Seperti rumah sakit Pondok Indah dan Pertamina, pusat perbelanjaan Mal Pondok Indah dan Plaza Bintaro Jaya, beberapa sekolah internasional dan berbagai sarana olah raga. Disamping itu, juga tersedia beberapa jalan alternatif (Jalan tikus) untuk menghindari kemacetan.



RIA FARIANI
JANGAN SALAH PILIH LOKASI

Namun demikian, seperti yang dikatakan Ria tadi, tidak semua rumah bandar yang ada di kawasan Jakarta Selatan dan selatan Jakarta otomatis berpeluang besar merebut pembeli atau penyewa. Tengok saja, rumah bandar di Jl Jati Padang, sepi penyewa. Padahal Pondok Club Villas di Jl Lingkar Luar, Cilandak, milik Grup PSP tingkat huniannya hampir selalu 100 persen.

Kalau kita perhatikan, sejak 1994 ada pergeseran lokasi pembangunan rumah bandar. Jika beberapa tahun sebelumnya, banyak pengembang yang menggarap kawasan Kemang dan Pasar Minggu, maka sekarang sudah beralih ke Pondok Labu, Ciputat dan Bintaro. Maklum, selain harga tanahnya sudah cukup tinggi, daerah Kemang juga sudah beralih fungsi menjadi kawasan komersial. "Sehingga kurang nyaman lagi untuk kawasan hunian," kata Lucky Hendra Prima, vice president PT Sutiasco Prima. Sedang di Pondok Labu kendatipun jaraknya relatif lebih jauh dari Segitiga Emas, alamnya masih cukup asri, tersedia beberapa jalan alternatif dan harga tanahnya masih sesuai untuk pembangunan rumah bandar. Untuk rumah bandar yang dibangun di Ciputat dan di Bintaro, umumnya mengatisipasi dibangunannya beberapa sekolah internasional di Kota Taman Bintaro Jaya.

Sayangnya, harga yang ditawarkan cukup tinggi. PT Jaya Real Property misalnya, yang membangun rumah bandar Graha Taman Bintaro menawarkan tipe phoenik, luas bangunan 238 meter persegi dan luas tanah 384 meter persegi Rp616,5 juta. Di Green Ciputat *Town Houses*, harganya berkisar Rp598 juta hingga Rp762,16 juta. Kemudian di Casabella *Townhouses* Pangkalan Jati, pengembangnya malah mematok harga yang lebih tinggi lagi, yakni Rp507,2 juta hingga Rp982,5 juta.

Tingginya harga yang ditawarkan tersebut, diakui Ria menjadi kendala penjualan rumah bandar. Maka, untuk dapat berkelit di tahun sulit ini, kini mulai ada pengembang yang menawarkan rumah bandar dengan ukuran lebih kecil, sehingga harganya bisa lebih murah. Contohnya adalah rumah bandar Pangkalan Jati Bukit Golf Estate, T146/160 dijual Rp276 juta. "Inilah harga rumah bandar yang dikehendaki pasar sekarang," kata Lucky berpromosi ■

JOY

RUKO

PRIMADONA DI AREA PERTUMBUHAN

Setelah pasar rumah melemah, para investor kini ganti berbondong-bondong beralih menyerbu ruko. Kawasan mana yang diminati?

Rumah toko (ruko) agaknya tergolong sub sektor properti yang tahan banting. Kendatipun suku bunga pinjaman sudah di atas 20 persen, namun ruko tetap dicari pembeli. Menurut direktur PT Prolease Budi Yusli Yanto, keadaan itu akibat makin sulitnya mendapatkan lokasi yang cocok untuk membangun ruko, dan kecenderungan orang memilih berkantor di rumah kantor (rukan). Tak pelak banyak kalangan memperkirakan pada 1996 ini pasar ruko akan tetap ramai.

Saking larisnya, sekarang banyak ruko, sudah laku jauh-jauh hari sebelum ruko itu mulai dibangun. Hingga terbersit cerita dari seorang pengembang ruko di Jl Fatmawati yang keberatan disebut namanya, tanpa mengeluarkan modal sepeser pun bisa mengeruk untung hingga miliaran rupiah. Menurutnya, dengan merekayasa kredit konstruksi untuk membeli lahan. Sementara pembangunan 9 unit ruko diserahkan kepada kontraktor dengan imbalan 2 unit ruko yang akan dibangun itu. Bahkan kontraktor masih harus membayar Rp300 juta kepada pengembang itu, karena nilai 2 unit ruko tersebut melebihi nilai kontrak proyek.

Sepintas pengembang di atas memang nekad, tapi sebetulnya telah memperhitungkan seberapa besar permintaan ruko di kawasan itu. "Ruko-ruko yang berada di lokasi strategis dan memiliki aksesibilatas baik memang selalu diburu pembeli," kata sumber tadi. Seperti di Jl Arteri Pondok Indah, Jl Fatmawati, Jl Buncit Raya, Jl Cideng Raya, Jl Mangga Dua Raya, dan Jl Inspeksi Kali Malang.

"Lokasi ruko berbeda dengan rukan," kata Budi. Syarat lokasi ruko, katanya lagi, harus di tempat yang strategis, terlihat jelas dari jalan, dan mudah dijangkau oleh konsumen. Sebab pada mulanya ruko merupakan *shopping street*. Lihat saja ruko-ruko yang sudah dibangun beberapa tahun silam, berada di tempat-tempat yang secara historis telah menjadi pusat perniagaan. Seperti kawasan Roxi, Mangga Dua, Asemreges, atau Sawah Besar.

Lain lagi untuk rukan, lokasinya lebih mementingkan nilai prestise satu daerah, ditambah dengan fasilitas yang memadahi. Minimal ada area parkir untuk empat mobil, telepon dan air bersih. Malah sekarang sudah ada beberapa ruko yang dilengkapi generator *set up* (Genset), guna mengantisipasi jika terjadi pemadaman arus listrik dari PLN.

Kalau kita perhatikan, kini semakin banyak ruko yang dibangun lengkap dengan fasilitas seperti itu. Sehingga para pengusaha yang belum mampu menyewa ruang perkantoran di gedung-gedung tingkat tinggi, atau ingin membuka kantor cabang, cenderung memilih rukan.

Itulah antara lain yang menyebabkan rukan tetap laku, meski suku bunga pinjaman cukup tinggi. Karena, "Kebutuhan kantor itu, tidak bisa ditunda-tunda seperti orang yang berencana membeli rumah," kata Indri Gessa, direktur Koll-IPAC.

Sementara Lucky Hendra Priana, vice president PT Sutiasco Prima menambahkan bahwa ketertarikan orang membeli ruko atau rukan juga dipacu oleh makin banyaknya perusahaan perbankan yang memberikan kredit pembelian ruko sama dengan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR). Berbeda dengan beberapa tahun silam, dimana perbankan yang membiayai pembelian ruko mematok bunga yang lebih tinggi dari KPR.

Bagi para investor, tampaknya membeli ruko pada kondisi bisnis properti seperti sekarang ini memang jauh lebih menguntungkan ketimbang investasi di subsektor rumah. Terutama di lokasi-lokasi yang sedang berkembang, seperti di kota-kota baru. Karena disamping harganya masih relatif murah, pertambahan nilainya juga cukup cepat seiring dengan pertumbuhan kota baru. Apalagi pada 1996 ini sudah banyak pengembang kota baru yang melakukan penyerahan kunci. Sebagai contoh, CitraRaya Tangerang, menurut Agussurya Widjaja, deputi direktur PT Citraland Estate, hingga akhir 1995 pihaknya telah menyelesaikan pembangunan rumah sebanyak 1.000 unit. Berarti sudah ada calon penghuni sebanyak 1.000 kepala keluarga, yang nantinya akan menjadi konsumen ruko-ruko di kota baru tersebut ■ *JOY*

RUKO
MAKIN DIMINATI UNTUK KANTOR

Properti 1996: Perspektif Makro Ekonomi

SRI MULYANI INDRAWATI

Perekonomian Indonesia tahun 1996 masih akan tumbuh secara cukup tinggi, yang berarti akan terjadi permintaan yang meningkat untuk sektor properti. Tetapi peningkatan ini hanya cukup untuk menyerap kelebihan pasokan properti yang telah terjadi selama kurun 1994-1995 ini.

TATAN RUSTANDI

Sektor properti tidak muncul secara ekslusif dalam komposisi sektoral dari perekonomian makro nasional, melainkan dikaitkan dengan sektor hotel dan restoran, perdagangan dan jasa, dan konstruksi. Bahkan karena sektor properti merupakan suatu kegiatan yang bersifat *derived* (turunan) dari kegiatan sektor lain, maka perkembangan dan kegiatan sektor properti menjadi *leading indicator* bagi perkembangan suatu perekonomian. Artinya peningkatan maupun penurunan kegiatan sektor properti menjadi pertanda awal yang akan diiringi oleh peningkatan atau penurunan perekonomian makro.

Beberapa hal yang diperkirakan berkaitan erat dengan perkembangan sektor properti adalah: (1) Pertumbuhan nasional secara umum, yang akan mencerminkan peningkatan kegiatan ekonomi dan pada akhirnya akan mempengaruhi permintaan terhadap sektor properti. (2) Perkembangan ekonomi sektoral terutama berkaitan dengan sektor industri yang berkaitan erat dengan permintaan kawasan industri, perbankan dan jasa yang berkaitan dengan perkantoran maupun fasilitas pendanaan, perdagangan, restoran dan hotel yang berhubungan dengan perhotelan dan pusat perbelanjaan, serta sektor kontruksi/bangunan yang berkaitan langsung dengan sektor properti. (3) Perkembangan indikator moneter seperti inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga, yang akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi di bidang properti. (4) Kondisi makro yang diperkirakan akan menjadi kendala seperti neraca pembayaran, dan pembangunan infrastruktur.

Perekonomian Indonesia memasuki tahun 1996 sangat dipengaruhi oleh momentum perkembangan yang telah dan sedang terjadi selama tahun 1995. Tahun 1995 tercatat perkembangan yang mempengaruhi perekonomian Indonesia cukup penting, yaitu semakin nyata dan cepatnya perdagangan bebas dunia melanda seluruh negara, dengan disepakatinya Putaran Uruguay pada akhir 1994 dan dibentuknya *World Trade Organization* sebagai badan yang akan mengawasi pelaksanaan perdagangan dunia secara bebas. Tahap tersebut diharapkan akan meningkatkan akses pasar produk ekspor Indonesia ke pasaran dunia, meskipun dengan konsekuensi tingkat persaingan antarnegara pengekspor yang semakin tinggi.

Meningkatnya perekonomian negara maju sejak 1994 setelah resesi berkepanjangan merupakan faktor pembantu lain yang akan mempengaruhi secara positif perkembangan perekonomian Indonesia. Dihadapkan kepada kesempatan dan sekaligus tantangan dunia tersebut, kondisi internal perekonomian Indonesia justru masih menyimpan berbagai pertanyaan fundamental yang belum terjawab secara jelas, yaitu mampukah Indonesia tetap meningkatkan ekspornya, mampukah industri dan ekspor Indonesia beralih ke produk yang bernilai tambah tinggi atau menciptakan diversifikasi produk, mampukah ekonomi tumbuh secara sehat?

Secara makro pertumbuhan ekonomi sebesar 7% tampaknya tidak masalah. Bahkan, proyeksi LPEM-FEUI menunjukkan pada tahun 1995 ini Indonesia akan mampu mencetak pertumbuhan sebesar 7,2% dan akan tetap tumbuh sebesar 7,1% pada tahun 1996. Angka tersebut menjadi indikasi awal bagi tercapainya target pertumbuhan Repelita VI yang telah diperbarui yaitu sebesar 7,1%. Faktor pertumbuhan utama secara nasional adalah kegiatan investasi swasta yang akan tumbuh sebesar 10,2% pada tahun 1995 dan akan jauh meningkat pada 1996, yaitu sebesar 13,6%. Sementara itu peranan ekspor dan konsumsi akan sedikit menurun pada 1996 dibandingkan tahun 1995. Laju pertumbuhan investasi yang tinggi pada tahun 1996 menjadi petunjuk bahwa potensial permintaan sektor properti, terutama yang berhubungan dengan kawasan industri, masih cukup besar.

Memperhatikan data yang ada, terlihat bahwa pertumbuhan tahun ini dimotori oleh pertumbuhan sektor jasa yang terdiri dari perdagangan, hotel dan restoran, transportasi dan komunikasi, serta jasa keuangan dan perbankan, yang rata-rata tumbuh lebih tinggi dibandingkan dengan tahun 1994. Hal yang sama juga terjadi pada sektor utilitas yang terdiri dari listrik, gas, dan air minum. Untuk tahun 1996 sektor-sektor tersebut masih akan tumbuh lebih tinggi dibandingkan tahun 1995. Proyeksi yang optimis untuk sektor perdagangan, hotel dan restoran serta sektor telekomunikasi dan transportasi, sangat sejalan dengan perkiraan optimis tentang perkembangan perdagangan dunia dan pertumbuhan sektor pariwisata. Perkiraan analis internasional tentang makin pentingnya Indonesia sebagai tujuan wisata dunia menyebabkan meningkatnya minat investasi di bidang tersebut, yang pada akhirnya akan menjadi pemicu sektor ini.

Pertumbuhan sektor industri dan sektor konstruksi sendiri meskipun masih tinggi pada tahun 1995, yaitu berturut-turut sebesar 9,98% dan 10,03% tampaknya menurun dibandingkan tahun 1994. Untuk tahun 1996 sektor industri akan meningkat kembali sebesar 10,15%, tetapi

sektor konstruksi terus menurun menjadi 9,03%. Pertumbuhan inipun sebagian besar diserap oleh konstruksi di bidang infrastruktur terutama pembangunan jalan tol baru, proyek transportasi massal (MRT), serta fasilitas publik lainnya. Ini mengindikasi-kan bahwa pembangunan sektor properti dalam bidang perkantoran maupun residensial sebagai *leading sector* telah mengalami kejenuhan atau kelebihan penawaran dalam mengantisipasi perkembangan ekonomi makro/sektor lainnya. Artinya pertumbuhan yang tinggi pada sektor jasa-jasa dan industri yang akan meningkatkan pertumbuhan permintaan pada sektor properti, masih akan mampu dipenuhi dengan sisa stok yang ada selama dua tahun ini, dan tidak memerlukan kecepatan pembangunan yang sama dengan pertumbuhan sektor lain.

Peningkatan sektor industri terutama dikaitkan dengan menguatnya Yen, yang akan memacu relokasi industri ke Indonesia, ditambah dengan daya tarik Indonesia yang semakin besar dengan dilancar-kannya paket-paket deregulasi yang semakin mempermudah investor luar maupun dalam negeri untuk menanamkan modal di Indonesia. Komitmen Indonesia dalam menghadapi era perdagangan dunia dan rangkaian deregulasi pemerintah serta stabilitas politik, menjadi daya tarik utama bagi investor.

Perekonomian Indonesia menghadapi masalah struktural dalam memelihara pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi, yaitu tingkat inflasi yang cukup tinggi (sekitar 9%), terutama dibanding-kan dengan mitra negara ASEAN yang rata-rata di bawah 5% minus Philipina, dan defisit transaksi berjalan yang cukup besar. bagi Indonesia penurunan inflasi pada tingkat target Repelita VI seharusnya menjadi perhatian utama, tetapi sangat sukar dipenuhi karena: Instrumen moneter yang ada kurang mampu menjangkau seluruh sektor perekonomian dalam me-ngendalikan pertumbuhan uang yang ada, masalah inf-lasi di Indonesia merupakan cerminan masalah fundamental/struktural yang berkaitan dengan struktur pasar, keterbatasan sisi penawaran, dan masalah belum beresnya sistem distribusi perdagangan di Indonesia. Dengan demikian proyeksi inflasi tahun 1996 adalah sebesar 8,6% meskipun sedikit menurun dibandingkan tahun 1995 yang hanya 9,5%, tetapi masih jauh lebih besar daripada target 5% per tahun.

Secara makro defisit transaksi berjalan yang masih *sustainable* bagi perekonomian Indonesia tidak melebihi angka 2,5% Produk Domestik Bruto, atau sekitar US $3,5 miliar (1994). Dalam prediksi LPEM-FEUI terlihat bahwa defisit transaksi berjalan akan mencapai US $5 miliar dan akan meningkat lagi pada tahun 1996 menjadi US $5,5 atau sebesar 3% dari PDB. Hal ini terutama disebabkan oleh pertumbuhan impor yang meningkat secara tajam, terutama tahun 1995 ini, yang diakibatkan oleh meningkatnya jumlah penanaman modal serta meningkatnya kegiatan sektor konstruksi infrastruktur yang kesemuanya sangat padat modal. Tahun 1996 tren ini akan tetap berjalan meskipun mungkin dengan tingkat yang lebih rendah. Kondisi ini sangat rawan terhadap isu devaluasi, terutama bila ingatan akan kasus Meksiko kembali dipersegar. Secara fundamental tren pembiayaan investasi yang bersifat jangka panjang dengan dana jangka pendek, baik dari dalam maupun (terutama) dari dana luar negeri, akan secara potensial dapat menjebak perekonomian Indonesia pada kondisi mirip dengan negara Meksiko.

Sementara itu pertumbuhan ekspor pada tahun ini dan tahun 1996 justru akan menurun, yaitu dari 14,2% menjadi 14,1%, terutama untuk ekspor nonmigas penurunan akan terjadi cukup besar. Hal ini sangat me-nekan kondisi neraca pembayaran. Secara logis nilai tukar Rupiah ter-hadap mata uang asing akan melemah dalam kondisi tersebut. Meskipun demikian Bank Indonesia akan tetap menjaga depresiasi Rupiah terhadap US $ tidak melebihi 4% (3,7%) pada 1996. Hal ini untuk menjaga dampak inflatoir dari depresiasi Rupiah yang akan sangat mengganggu upaya penurunan inflasi. Dalam rangka stabilisasi nilai Rupiah baik terhadap mata uang negara lain maupun terhadap barang ril, serta untuk tetap dapat mengakomodasikan kebutuhan pertumbuhan ekonomi, maka pertumbuhan uang beredar (M^2) akan dipertahankan pada tingkat 22%-23% pada 1995-1996.

Tingkat inflasi yang masih tinggi, serta tingkat depresiasi Rupiah yang terjadi menyebabkan tingkat bunga di dalam negeri akan tetap tinggi pada 1996, yaitu sebesar 14,6%. Hal ini akan menjadi faktor yang melemahkan pertumbuhan ekonomi secara jangka panjang.

Perekonomian Indonesia tahun 1996 masih akan tumbuh secara cukup tinggi, yang berarti akan terjadi permintaan yang meningkat untuk sektor properti. Tetapi peningkatan ini hanya cukup untuk menyerap kelebihan pasokan properti yang telah terjadi selama kurun 1994-1995 ini. Dengan demikian pertumbuhan (pembangunan baru) dari sektor properti sendiri diperkirakan akan menurun/melemah selama 1996 dan sebagian besar tahun 1997, sebelum bangkit kembali pada akhir 1997. Faktor yang melemahkan sektor properti terutama adalah tingkat bunga yang masih akan tinggi dan masalah sumber dana yang makin ketat, dan masalah intern perbankan yang masih menghantui, selain *excess supply* yang memang terjadi di pasar properti. Tingkat bunga yang menguat juga akan melemahkan permintaan perumahan terutama bagi *the first buyers*, yang sangat tergantung pada fasilitas KPR.

Bangkitnya kembali sektor properti pada akhir 1997 dipicu oleh pertumbuhan sektor jasa dan sektor industri selama kurun dua tahun ini. Faktor lain yang diperkirakan mempengaruhi adalah selesainya pembangunan infrastruktur yang akan memperbaiki aksesibilitas maupun kualitas yang ditawarkan. Tingkat inflasi dan tingkat bunga juga diperkirakan akan lebih lunak pada akhir tahun 1997 yang (juga) akan memacu permintaan ■

Penulis, Wakil Kepala Bidang Penelitian LPEM-FEUI

PROYEKSI PERTUMBUHAN EKONOMI 1996

(Atas harga berlaku 1993)

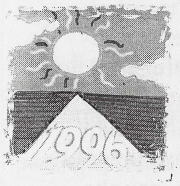
No.	Sektor	1994	1995f	1996p
1.	Pertanian, Peternakan, Kehutanan, Perikanan	1,59	2,90	2,10
2.	Industri Manufaktur	10,40	9,98	10,15
3.	Pertambangan dan Galian	2,96	3,11	2,30
4.	Listrik, Gas, dan Air Minum	12,10	12,40	12,50
5.	Konstruksi	12,25	10,03	9,03
6.	Perdagangan, Hotel dan Restoran	6,85	7,90	8,20
7.	Transportasi dan Komunikasi	8,94	10,40	10,60
8.	Lainnya (Bank, Lembaga Keuangan Nonbank, Pemerintahan dan Keaman-an, dan jasa-jasa lainnya.	6,50	10,40	10,10
9.	Produk Domestik Bruto	6,76	7,20	7,10

Catatan : f= perkiraan; p=proyeksi *Sumber: LPEM-FEUI*

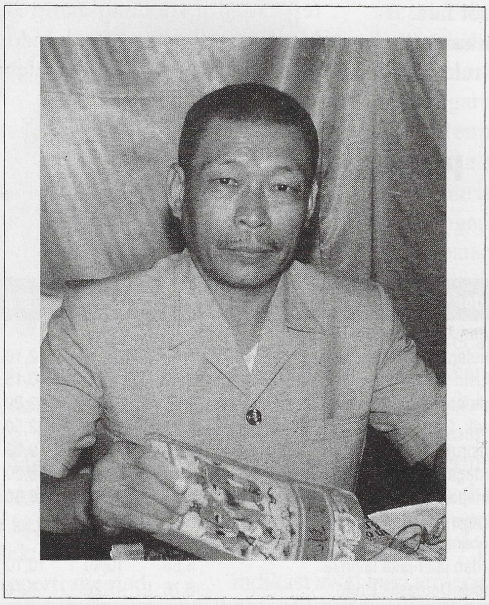
FENG SHUI

KWAN LUKITO:

SEBAIKNYA TUNDA SAMPAI TAHUN 1997



Nama Suhu Kwan Lukito cukup dikenal di kalangan ahli Feng Shui. *Sejak usia 14 tahun, ia telah menguasai kemampuan ini. Beberapa pengusaha properti tercatat sebagai klien tetapnya. Bagaimana ia membaca bisnis properti tahun ini? Berikut kutipannya.*



Menurut Anda, bagaimana prospek bisnis properti tahun 96?

Di tahun 96, pelaku bidang usaha properti harus ekstra hati-hati. Menyangkut tanah dan bangunan kelihatannya bisnis properti kurang bagus. Tahun 96, *shio*-nya jatuh pada *shio* tikus. Tikus elemennya api. Sedangkan *shio* tikus itu sendiri elemennya termasuk air. Tanah dengan air itu tidak saling mendukung, sebaliknya saling mengikis.

Kalau begitu, apa saran Anda bagi pengusaha properti?

Sebaiknya pertimbangkan lagi untuk masuk di bisnis ini. Ada shio yang sangat jelek bila tetap berbisnis. Tidak menguntungkan sama sekali. Tahun ini banyak yang gagal.

Khusus untuk bisnis properti, atau semua bidang usaha?

Sebenarnya berlaku untuk bisnis apapun. Tapi, kaitannya dengan bisnis properti sangat dekat. Ruginya lebih besar. Menurut hitungan saya, tahun 1996 yang paling tidak bagus adalah membangun rumah mewah bertingkat. Kecuali yang tidak bertingkat. Biasanya kan gedung bertingkat itu investnya besar, jadi semua orang berfikiran untuk membuat yang mewah sekalian, agar dapat dijual dengan harga mahal. Bangunan lain masih mendingan, tapi yang disebutkan di atas tadi jelek sekali kalau di bangun tahun 1996 (Shio api).

Tadi Anda sebut ada beberapa shio yang tidak baik menjalankan bisnis properti di tahun 96. Bagaimana dengan shio-shio yang lain?

Tidak ada masalah. Gangguannya boleh dibilang tidak ada. Kalau pun ada kecil sekali, mudah diatasi. Pengusaha bidang properti yang shio dan tahun kelahiran di luar yang saya sebutkan itu, masih bisa menjalankan bisnisnya. Tapi karena tahunnya secara umum tidak baik, untungnya hanya sedikit.

Tapi pada dasarnya orang pasti tetap membangun. Lalu apa yang harus mereka lakukan mungkin dari segi *Feng shui*-nya?

Itu yang tadi saya katakan *kan* adalah dasarnya. Kalau dia lahir di luar dari shio dan tahun yang jelek, dan ingin melakukan bisnis properti, sebaiknya harus lebih teliti lagi. Dalam mencari lokasi, mencari hari baik untuk mulai bekerja. Itu harus diperhatikan betul-betul. Kalau memang dia mempercayai *feng shui*, tujuannya kan supaya baik jangan sampai keuntungannya tipis, atau terjadi sengketa yang berlarut-larut, atau gangguan lain sehingga usahanya tidak maju dan kemungkinan besar bangkrut.

Kalau begitu, menurut hitungan Anda, kapan waktu yang tepat untuk menjalankan bisnis properti?

Kalau shionya berelemen api, dan tahun yang berelemen api. Atau shionya berelemen logam, dan tahunnya yang berelemen logam. Itu bagus untuk bisnis pertanahan. Bisa diurut dari tahun-tahunnya. Ya kira-kira tahun 1997 deh (Suhu Kwan Lukito menghitung). Tapi, walaupun tahun 1997 baik, tetap saja ada klasifikasinya lagi. Tergan-tung dari tanggal kelahiran orang yang menjalankan bisnis ini.

Bagaimana dengan konsumen? Apakah tahun 1997 juga baik untuk membeli properti?

Karena elemennya secara alami saling menghidupkan, berartikan baik dan bisnis itu bisa berkembang. Otomatis juga mempunyai daya tarik khusus bagi konsumen untuk membeli.

Kalau dari segi kemudahan, misalnya kelancaran membangun proyek, tahun 96 ini bagaimana?

Semua saling terkait. Pada saatnya bisnis properti tahunnya tidak menguntungkan, maka gangguannya ada-ada saja. Salah satu gangguan adalah kreditnya sulit. Tapi nanti di tahun 1997, karena tahunnya baik, maka gangguan akan berkurang, semuanya akan jadi lebih baik. Seharusnya memang menunda setahun. Tapi biasanya pengusaha itu kan nggak sabaran. Dianggap *time is money*, ya dia terabas saja.

Bagaimana dengan tersedianya lahan di tahun 1996?

Alaminya memang demikian. Tanah kan tidak beranak, sedangkan manusia berkembangbiak, otomatis harga tanah akan naik terus, tidak mungkin menurun. Karena keterbatasan lahan inilah maka nantinya keadaan akan berubah, akan muncul bangunan bertingkat-tingkat seperti apartemen.

Tingginya harga tanah bisa menjadi investasi bagi mereka yang sanggup membeli. Tapi karena 1996 tahunnya tidak baik, maka akan terjadi hal-hal yang kurang menguntungkan. Misalnya ada sengketa, dll.

Secara umum, bagaimana kondisi ekonomi Indonesia di tahun 1996?

Sebenarnya lebih baik daripada tahun 1995. Bisnis yang baik pada tahun 1996 adalah: kehutanan, perkayuan, agrobisnis, tekstil/garmen, aneka logam. Hanya khusus untuk bidang properti saja yang lesu.

Lokasi yang mengalami kegelapan juga tertentu. Misalnya tahun 1995 ini daerah Bekasi sering terjadi tindak kekerasan. Tidak menyeluruh, karena dilihat dari sejarah, tempat itu kan dulu memang sering terjadinya pertempuran merebut kemerdekaan. Untuk itu, pengusaha properti harus hati-hati, termasuk dalam memilih lokasi. Beberapa kejadian seperti rumah fiktif dan tanah sengketa masih akan mewarnai bisnis properti tahun 96 ■ *TJ*

FENG SHUI

DR. MAURO P. RAHARDJO:

SAAT API DAN TANAH MENYATU

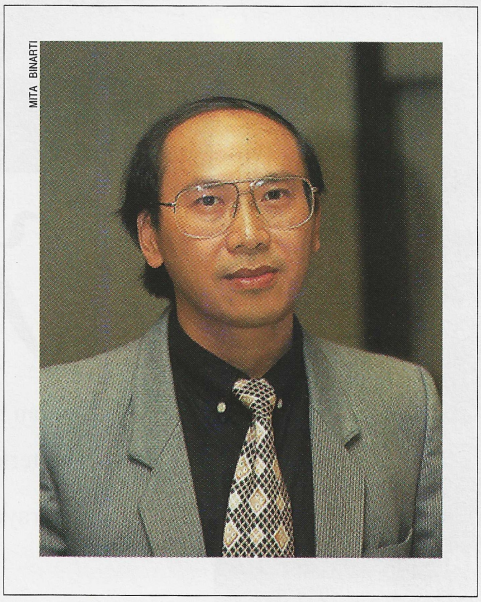
Selain ahli Feng Shui, *Mauro adalah seorang arsitek dan aktif sebagai dosen di jurusan arsitektur pada beberapa perguruan tinggi. Selama 11 tahun lebih, ia menekuni masalah* Feng Shui. *Bagaimana kaitan Arsitek dan* Feng Shui *menurut Mauro?*

Bagaimana Anda memandang bisnis properti tahun 96?

Kalau kita bicara properti, bisnis ini kaitannya kan ke tanah. Sedangkan tahun 96 adalah tahun tikus dengan elemen api. Elemen api itu menyatu dengan elemen tanah. Jadi saya kira masih bagus.

Bagaimana kalau dikaitkan dengan tingginya suku bunga?

Saya tidak tahu persis. Yang pasti, saat ini kita sedang antisipasi untuk menyambut AFTA. Akan makin banyak orang yang pindah dari satu tempat ke tempat lain. Mungkin bisa jadi di sini uang susah, tapi orang tetap membutuhkan hunian.


MITA BINARTI

Anda mengatakan bisnis properti 96 masih bagus, bagaimana dengan kondisi *over supply*. Apakah ahli *Hong Shui* tidak melihatnya?

Saya pikir begini. Adanya *over supply* membuat semua pengembang mencari daya tarik dengan berbagai macam cara. Dari berbagai undian dan bonus. Nah, sebenarnya pengembang itu sudah mulai berpikir akan pelayanan *feng shui*. Sedangkan mereka tidak percaya *feng shui*. Itu yang perlu dicatat.

Kalau tidak percaya, ya antipati. Pemakai jasa *feng shui* itu lebih banyak yang tidak percaya daripada percaya. Tetapi mereka tidak keberatan kalau unsur itu dimasukkan. Kalau *feng shui* itu dijadikan 'bonus', bisa saja proyeknya akan hidup. Pernah ada developer yang datang ke saya. Ia menanyakan produk mereka yang tidak laku, karena lokasinya tepat tusuk sate. Ahli *hong shui* bilang jangan dipakai. Jangan dipakai apa harus dijual? Padahal pemecahannya pasti ada, misalnya didesain lain.

Tampaknya unsur *feng shui* kadang-kadang mengalahkan desain itu sendiri?

Belum tentu. Dalam *feng shui* itu ada aturan utama, yang harus dibereskan sebelum bicara yang kecil-kecil. Yang kecil-kecil itu perlu, kalau masih bisa diakali. Saya lihat dalam *feng shui* itu ada 86 aturan utama. Tidak komplit, tapi sudah menyeluruh. Kalau mau sampai detil, bisa-bisa ratusan. Yang 86 aturan ini dipakai dulu. Diperiksa mana-mana yang masuk unsur baik dan buruk. Jadi kalau membangun rumah, dari ke-86 aturan itu pasti ada baik dan buruknya. Kita tidak bisa bilang 60 baik, 26 baik, belum tentu.

Hampir semua unit rumah yang dijual telah ditentukan tipenya. Bagaimana memasukkan unsur *feng shui* dalam sebuah kawasan realestat?

Kebanyakan kan belum dibangun. Jadi masih bisa diubah. Tapi, karena unsurnya berbeda-beda, desainnya juga, *cost*-nya, jadi semuanya jadi mahal. Kalau developer mempunyai dana besar, dia bisa membuat sekitar 8 tipe. Kalau dia tidak mampu, buat 2 macam saja. Tipe yin dan yang.

Bagaimana dengan *feng shui* bila dilihat dari lokasi dan lahannya?

Ada yang sifatnya umum, ada yang sifatnya khusus. Kalau yang umum, ini untuk semua orang *hong shui*-nya baik. Untuk yang khusus, itu terbagi pada keluarga masing-masing. Karena setiap orang masalahnya lain-lain. Klien saya ada yang punya masalah anaknya sakit-sakitan terus. Arah pintunya ternyata bukan yin dan yang lagi. Karena tujuannya memperbaiki nasib kita, bagaimana cara mengatasinya, di situ *hong shui* berperan.

Sebagai seorang arsitek, mana yang Anda dahulukan, *feng shui*-nya atau rancangannya?

Saya cenderung lebih baik *feng shui*-nya didulukan. Kalau saya merancang rumah, saya tanya dulu tentang orangnya. Lalu saya buat buku petunjuk, sebagai pegangan arsiteknya. Arsitek tidak mungkin salah dengan buku petunjuk itu.

Kalau sudah dibangun, kemudian kembali dirombak kan tidak praktis.

Bisa saja. Saya punya pengalaman di *Times Square*. Indorama mau dibangun di dekatnya. Arsiteknya orang Belanda. Si *owner*, orang India, kepingin bangunan baru ini di-*hong shui*-kan. Padahal desainnya *'kan* sudah jadi. Si arsitek takut dia harus mengubah macam-macam. Terus denahnya saya ubah, pintu saya geser, tempat generator, dan segala macam. 3-4 hari kemudian, orang Belanda itu malah memuji desain saya, yang katanya malah membuat desainnya semakin megah. Yang jadi masalah begini: kebetulan saya arsitek. Banyak sekali ahli *hong shui* yang bukan arsitek. Jadi kalau salah, dia nggak bisa kasih tahu perbaikan arsitekturnya.

Menurut Anda perlukah seorang arsitek belajar *feng shui*?

Saya mengajarkannya pada mahasiswa saya, tapi itu mata kuliah pilihan yang sifatnya massal itu.

Kalau developer itu mampu, dia bisa membuat 8 macam bentuk rumah. Tapi kalau tidak mampu cukup dua macam saja, yaitu tipe *yin* dan *yang*.

Mauro sebagai seorang arsitek yang sering membantu konsultasi pembangunan produk properti selalu menghitung feng shui-*nya lebih dahulu, baru merancang bangunan itu. Dan* feng shui *itu dihubungkan dengan perhitungan* feng shui *penghuninya.*

Ada pengalaman unik Mauro. Suatu hari ia diminta memasukkan perhitungan feng shui *pada bangunan yang desainnya sudah selesai dibuat oleh arsitek Belanda. Dari hasil perhitungan* feng shui *itu Mauro mengubah desain di sana-sini. Hasilnya ternyata kemudian dipuji oleh arsitek Belanda itu. Pengalaman Mauro ini juga membuktikan bahwa* feng shui *ternyata juga bisa mendukung desain yang bagus* ■ *TJ*

Kharisma Alam

TIPE CENDANA
Luas tanah 438 m2 / Rp 134.168.000,-

Keheningan, kehijauan & kesejukan adalah suatu anugerah alam. Dengan rumah yang nyaman dan dikelilingi kebun yang tertata apik, Anda dapat menikmati kharisma alam raya di **Vila Bandung Indah.**

Kantor Pemasaran: Jl. Pelajar Pejuang 45 No. 79 Bandung 40263, Telp. (022) **311333**, Fax. **302857**
Telp. Lokasi (022) **7804000, 7803133-35**

JAMINAN 5 TAHUN CAT TEMBOK LUAR

"Sementara yang lain baru berjanji..."

"Dulux memberi bukti"

Kini tiap kali membeli Dulux Weathershield, anda berhak meminta kartu jaminan resmi dari ICI. Sebagai bukti hitam di atas putih atas jaminan kualitas Dulux .. selama 5 tahun, tembok luar anda pasti bebas jamur dan lumut.
Buktikan sendiri.

ICI Dulux®

Kami memberi bukti, bukan janji... Itulah istimewanya Dulux

Lintas/DLX410

The Master Palette System dari ICI

PERTAMA DI INDONE
DENGAN 6.143 WAR

Selama hampir 25 tahun hadir di Indonesia, produk cat ICI berhasil menjadi simbol bagi cat berkualitas di negeri ini. Dengan tradisi keunggulan yang begitu kental melekat, perusahaan cat terkemuka ini terus melahirkan produk-produk inovatif. Sejak awal tahun 1995, PT ICI Paints Indonesia telah memperkenalkan sistem "The Master Palette", metode baru dalam pencampuran cat. Dengan metode ini konsumen dapat memilih 6.143 warna pilihan.

SIA
NA PILIHAN

Menyebut nama ICI, yang terbayang oleh kita adalah produk cat berkualitas dan bermutu tinggi. Hal ini tak dapat dipungkiri, karena kenyataan memang telah membuktikan bahwa cat ICI yang digunakan baik untuk perumahaan maupun *highrise building* selalu memberikan hasil terbaik. Oleh sebab itu, hingga saat ini proyek-proyek berkualitas dan prestisius khususnya yang berada di Jakarta dan Surabaya selalu menggunakan cat ICI. "Hampir 80% *highrise building* dan perumahan menengah ke atas di Jakarta dan Surabaya menggunakan cat ICI," kata Achmad Widjaja, MBA, Marketing Manager PT ICI Paints Indonesia.

Apa yang diungkapkan oleh Achmad Widjaja di atas tentunya bukan isapan jempol semata. Sebagai gambaran, untuk *highrise building* yang menggunakan cat ICI di antaranya, Hotel Kartika Chandra Jakarta, Citraland, Hotel Equatorial, Apartemen West Wood, Apartemen Sudirman, Super Mall dan masih banyak lagi. Lalu untuk perumahan di antaranya Bumi Serpong Damai dan proyek-proyek yang dikembangkan oleh kelompok usaha "Sang Pelopor" dan permukiman berkualitas lainnya.

WARNA-WARNA KHUSUS THE MASTER PALETTE DIOLAH DENGAN TEKNOLOGI MUTAKHIR SEHINGGA KETEPATAN WARNA SANGAT AKURAT

PROSES AWAL MENGHASILKAN WARNA KHUSUS DENGAN "THE MASTER PALETTE"

Penggunaan cat ICI untuk proyek-proyek berkualitas dan prestisius memang dapat dimaklumi. Produk yang dihasilkan sangat bervariasi, sehingga konsumen bebas memilih. Saat ini konsumen dapat menggunakan produk seperti Dulux Weathershield, Pentalite dan Pearl Glo, Catylac, Glidden, Maxilite, Contract Emulsion dan sebagainya.

Selain menghasilkan warna-warna eksklusif, kualitas dari cat ini telah diuji baik melalui penelitian laboratorium maupun pengujian di lapangan di berbagai kondisi dan keadaan, baik kondisi panas maupun di udara yang lembab. "Untuk pengujian ini kami memiliki laboratium di Cibodas dan di Malaysia. Khusus di Malaysia kami memiliki Asian Development Technical Center . Di sinilah pusat penelitian dan pengembangan teknologi cat yang akan digunakan di Asia," kata Jerry Goei, Marketing Services Manager PT ICI Paints Indonesia.

Sebagai produk cat yang dihasilkan melalui sebuah riset dan pengujian untuk setiap kondisi, tak heran bila perusahaan cat ini memberikan garansi pada produknya. Misalnya untuk Dulux Weathershield diberikan garansi hingga 5 tahun . "Saat ini banyak produk-produk cat yang menjanjikan tahan lama tapi hanya ICI yang berani memberikan garansi hingga 5 tahun," ujar Achmad Widjaja. "Meski kami memberikan garansi 5 tahun bukan berarti daya tahan hanya selama waktu itu. Soal daya tahan dari cat ICI melebihi masa jaminan yang diberikan ," ujar Jerry Goei.

Produk cat berkualitas dan inovatif serta bergaransi memang merupakan kunci yang menjadikan ICI sebagai cat nomor wahid di negeri ini. Saat ini, seiring dengan lajunya perkembangan bisnis properti, di mana permintaan terhadap warna-warna eksklusif terus meningkat, maka sejak awal tahun 1995 perusahaan ini menawarkan sistem painting yang banyak memberikan berbagai kemudahan bagi para konsumen untuk memperoleh warna pilihan. Sistem ini dikenal dengan "The Master Palette". Sistem ini telah lama di kenal di negara-negara industri maju baik di Amerika, Eropa maupun di Australia. Dan kalangan arsitek sudah lama tahu bahwa yang memperkenalkan sistem ini untuk pertama kali di Indonesia adalah PT ICI Paints Indonesia," ucap Achmad Widjaja.

MESIN PENCAMPURAN CAT THE MASTER PALETTE BEKERJA SANGAT CEPAT

Apa keunggulan dari sistem "The Master Pallet" ? Pertanyaan ini kiranya menjadi pertanyaan kalangan konsumen. Bila dirinci secara detail maka cukup panjang jawabannya. Dari sekian banyak keunggulan sistem ini, yang paling penting diketahui oleh konsumen adalah keuntungan ekonomis dan kemudahan-kemudahan memperoleh warna sesuai dengan selera.

Selama ini yang sering menjadi masalah bagi konsumen adalah sulitnya memperoleh warna yang sesuai dengan kebutuhan. Banyak produsen cat yang menawarkan warna di Colour Card-nya, tapi kurang variatif. Paling-paling jumlahnya hanya sekitar 100 pilihan. Yang lebih parah, warna yang ditawarkannya kadang tidak sesuai dengan apa yang tertera pada colour card. Masalah ini tak hanya memusingkan kalangan konsumen tapi juga para arsitek yang mengharapkan karyanya tampil indah dan anggun. Apalagi bila karya itu harus didukung dengan warna-warna khusus yang sesuai dengan *trend*.

Masalah inilah yang dijawab oleh PT ICI Paints Indonesia dengan meluncurkan sistem The Master Palette. Dengan adanya sistem The Master Palette dari ICI ini, konsumen tak lagi harus pusing. Konsumen tinggal menentukan pilihan dari 6.143 warna.

Sejak diluncurkan dan berjalan

MESIN PENCAMPURAN CAT THE MASTER PALETTE SYSTEM MAMPU MENGHASILKAN 6.143 WARNA

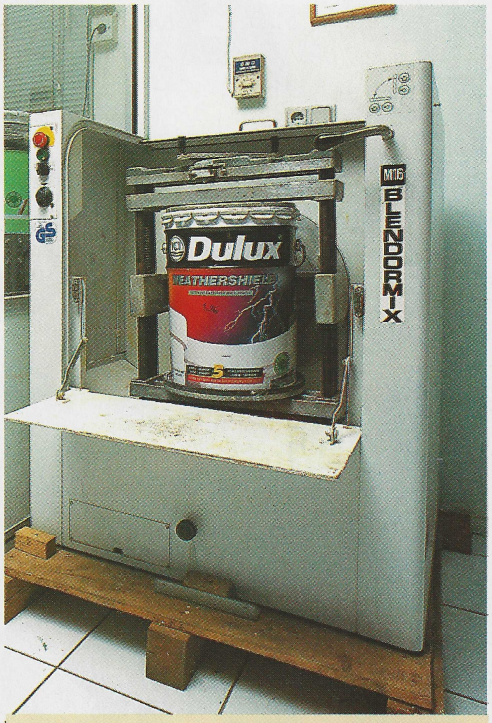
hampir satu tahun, sistem ini memang banyak mengatasi masalah pemilihan warna khususnya untuk *highrise building* yang saat ini banyak dibangun dengan desain-desain unik. Permintaan konsumen dari hari ke hari terus meningkat seiring dengan lajunya perkembangan bisnis properti di Indonesia. Sebagai gambaran bahwa sistem ini banyak memecahkan masalah, banyak gedung-gedung prestisius yang baru di bangun menggunakan sistem ini. Di antaranya, Super Mall di Lippo Karawaci, Holiday-Inn Jakarta, Citraland Surabaya, Westin Plaza, Sheraton Surabaya, Sheraton Solo, Tunjungan Plaza III Surabaya, Bio Farma Bandung yang baru-baru ini diresmikan Presiden Soeharto. " Biorma Farma Bandung adalah gedung satu-satunya gedung yang secara keseluruhan baik interior maupun eksterior menggunakan The Master Palette . Warna gedung ini menggunakan warna Huricane Lamp" jelas Achmad Widjaja

"Saat ini 80% *highrise* buiding di Jakarta telah menggunakan sistem ini. Hingga Desember'95 permintaan akan warna khusus dengan sistem The Master Palette ini sangat tinggi. Untuk itulah kami tengah mengupayakan membangun beberapa unit mesin di beberapa wilayah di Indonesia, agar pelayanan pada konsumen lebih maksimal. Dan pada awal tahun 96 nanti akan segera beroperasi di Surabaya," jelas Achmad Widjaja

Menggunakan sistem The Master Palette, selain memudahkan memilih beraneka warna yang sesuai dengan selera, sistem ini secara ekonomis memang sangat menguntungkan. Konsumen yang membutuhkan warna khusus dapat memesan langsung ke ICI. Pemesanan warna khusus ini tidak dikenakan biaya tambahan. Artinya harga sesuai dengan yang terdapat pada *price list*. "Ini sebagai *service* kami pada konsumen. Di luar negeri seperti di Eropa pemesanan warna khusus ini biasanya dikenakan biaya tambahan, tapi di ICI tidak," ungkap Jerry Goei

Ditambahkan oleh Jerry, warna-warna khusus dari The Master Palette ini dapat dipesan mulai 2 1/2 liter. "Tetapi bila ada arsitek/ kontraktor memesan untuk sampel, kami juga melayani pemesanan untuk satu liter," tambah Jerry.

PT ICI Paints Indonesia yang kaya dengan produk-produk inovatif memang telah menjadi simbol bagi kualitas produk cat. Karya Inovatifnya seperti The Master Palette System yang pertama kali di perkenalkan di Indonesia siap memberikan kepuasan kepada konsumen ■



PROSES AKHIR PENCAMPURAN CAT THE MASTER PALETTE SYSTEM

SELAIN THE MASTER PALETTE SYSTEM, ICI TELAH LAMA MENGUASAI PASAR CAT INDONESIA DENGAN PRODUK-PRODUK UNGGULANNYA SEPERTI DULUX WEATHERSHIELD, PENTALITE, DAN PEAR GLO, CATYLAC, GLIDDEN, ACRA-TEX DAN SEBAGAINYA.

the Master Palette

Informasi lebih lanjut dapat menghubungi :

PT ICI Paints Indonesia

Tifa Building, 4th floor
Kuningan Barat No. 26
Jakarta 12710
PO Box 4642/JKTM 12046
Tel : (021) 5250420
Fax : (021) 5251092, 5200711

PARIWARA

PAMERAN PROPERTI UNGGULAN BERHADIAH 5 KG EMAS MURNI

TERSEDIA RSS Rp. 5 JUTA (STOK TERBATAS)

Sebelum Anda putuskan membeli rumah, kunjungi dulu **"INDONESIAN HOUSING EXPO 96".** Ratusan proyek perumahan unggulan se Jabotabek bakal digelar di Hall A Balai Sidang Senayan. Dari tipe termungil hingga rumah-rumah eksklusif, bisa Anda saksikan di satu tempat. Jangan lewatkan kesempatan emas ini. Anda mungkin menjadi salah satu dari 10 pembeli yang paling beruntung mendapatkan total hadiah 5 kg emas murni. Jadi segera kunjungi kami dan lakukan transaksi sebelum kenaikan harga membayangi Anda.

Penyelenggara : Ad-House Primacipta

Balai Sidang Senayan - Jakarta, 13-21 Januari 1996

PACIFIC PAINT

PT PABRIK CAT & TINTA PACIFIC

PERUSAHAAN CAT PERTAMA YANG MEMPEROLEH SERTIFIKAT ISO 9002

QUALITY ASSURED FIRM
ISO 9002
SGS

NATIONAL ACCREDITATION OF CERTIFICATION BODIES

Cert No. 94 / 3149

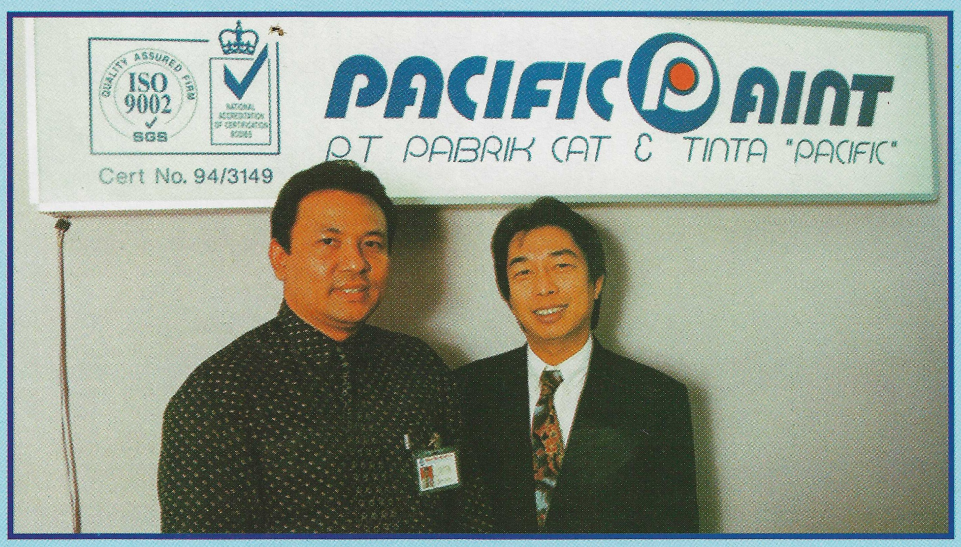
Menjadi yang terbaik bukan pekerjaan mudah,tapi membutuhkan kesabaran,ketekunan,keuletan serta profesionalisme di segala bidang. PT.Pabrik cat & Tinta Pacific yang merupakan salah satu perusahaan cat terbesar di Indonesia memiliki semua itu, bahkan kini perusahaan itu telah memetik hasilnya dengan memperoleh pengakuan internasional berupa ISO 9002 (International Organisation For Standardization) pada April 1994.

PT Pabrik Cat & Tinta Pacific yang di awali dari perusahaan keluarga dan didirikan 52 tahun yang lalu oleh pendirinya ***S.Surawinata*** tepatnya tahun 1943 dan berkantor di pasar senen Jakarta pusat, telah membuktikan hasil kerja keras mereka dengan suksesnya memperoleh penghargaan dari pihak Internasional yaitu sertifikat ***ISO 9002*** sejak April 1994 yang lalu.

Pada awal berdirinya, PT Pabrik Cat & Tinta Pacific hanya sekedar mengimpor cat untuk kebutuhan konsumen dalam negeri. Bersama berjalannya waktu, perusahaan ini semakin berkembang melalui peningkatan kerjasama dengan perusahaan-perusahaan terkemuka terutama dalam pengalihan teknologi.

Kerjasama pertama terjalin dengan perusahaan kimia dari Jepang, ***Dainippon Ink Chemicals*** pada tahun 1976 yang mendorong berdirinya sebuah pabrik besar yang menghasilkan resin sintetis.

Dan mulai tahun 1977, PT Pabrik Cat & Tinta Pacific memproduksi cat-cat kapal di bawah lisensi dari ***Hempel Marine Paint of Denmark***, penghasi cat kapal terbesar di dunia.



EDY SAWON, *SALES MANAGER,* **ALFRIED S.N,** *DIREJTUR PEMASARAN*
PT PABRIK CAT & TINTA PACIFIC

Pada tahun 1978, melalui kerjasama dengan ***BASF Lacke+Farben AG, Jerman***. Perusahaan ini memproduksi dan memasarkan cat mobil ***Glasurit***.

Kemudian pada tahun 1986, PT Pabrik Cat & Tinta Pacific mendapatkan hak untuk memproduksi dan memasarkan ***Heavy-Duty*** yang di pergunakan pada *off-shore*, hasil pengembangan Carboline International Amerika Serikat. Dan tiga tahun kemudian, perusahaan cat ini memperoleh lisensi dari ***Transocean Marine Paint Netherland*** untuk memproduksi dan memasarkan produknya.

PACIFIC PAINT FACTORY LTD.
INDONESIA

Kini, perusahaan yang terletak di Jalan RE.Martadinata, Jakarta Utara merupakan Perusahaan yang sangat lengkap dengan berbagai produknya. Sebuah pabrik baru akan didirikan di Surabaya untuk melayani para pelanggan di seluruh Indonesia.

Dengan karyawan sejumlah lebih dari delapan ratus orang. PT Pabrik Cat & Tinta Pacific sekarang dapat menghasilkan produk cat 33.000 hingga 50.000 metrik ton pertahun.

Produk dekorasi merupakan yang tertinggi yaitu 70 Persen dari produk perusahaan ini. Kemudian di susul cat mobil sebesar 25 persen dan lain-lain 5 persen. Warna putih masih mendominasi produk dekorasi perusahaan ini yaitu 50 persen."Bagaimanapun warna putih tetap dominan untuk produk cat di negeri ini, kata Direktur Pemasaran PT Pabrik Cat & Tinta Pacific, ***Alfried S.N.***

Ia mengatakan hampir semua produk perusahaan ini untuk konsumsi dalam negeri, sementara untuk pasar ekspor tahun 1994 dan tahun 1995 hanya sekitar 3,6 persen.

Permintaan pasar luar negeri yang cukup tinggi tersebut tidak berarti perusahaan ini akan meningkatkan ekspor produk cat tersebut. Pasar domestik masih tetap merupakan peluang terbesar

untuk memasarkan produk PT Pabrik Cat & Tinta Pacific, di masa mendatang, kata Alfried S.N yang didampingi oleh sales manajer PT Pabrik Cat & Tinta Pacific, ***Edy Sawon***.

Ia mengatakan permintaan yang sangat tinggi terhadap produk perusahaan ini karena memang kualitas dan *service* kepada konsumen merupakan komitmen tim manajemen perusahaan tersebut. Harga bukan segala-galanya, tapi kualitas dan *service* merupakan kunci kesuksesan perusahaan ini dalam memasarkan produknya, kata Edy Sawon.

Dengan tingkat pertumbuhan ekonomi dalam negeri yang diprediksikan pemerintah ditambah laju inflasi ± 10 persen, tim manajemen perusahaan cat terbesar di Indonesia ini sangat optimis bahwa pasar domestik merupakan potensi terbesar diwaktu mendatang dengan peningkatan rata-rata 20 persen. Hanya saja diakui, persaingan antara sesama perusahaan sejenis di dalam negeri dewasa ini cukup tajam. Tapi itu tidak membuat tim manajemen perusahaan ini gentar. Alfried S.N selaku Direktur pemasaran PT Pabrik Cat & Tinta Pacific berpendapat kualitas produk dan service kepada konsumen tetap merupakan salah satu kunci sukses untuk merebut pasar dalam negeri.

PENGENDALIAN KUALITAS UNTUK CATA WARNA TERBAIK

PARA PENGENDALI PT PABRIK CAT & TINTA PACIFIC

Ia mengatakan kebutuhan cat dekorasi masih merupakan yang terbesar di masa mendatang. Permintaan akan jenis cat ini akan terus mengalami peningkatan. Disisi lain, kebutuhan cat untuk industri otomotifpun akan terus meningkat di masa mendatang mengingat adanya perdagangan bebas. Apalagi dewasa ini beberapa industri otomotif Korea selatan mulai memproduksi dan memasarkan produk-produknya di Indonesia.

Demikian pula permintaan akan cat ***Heavy Duty*** untuk kebutuhan *off-shore* akan terus mengalami peningkatan di masa mendatang seiring dengan pertumbuhan perekonomian dunia.

Untuk pemasaran dalam negeri, perusahaan ini tidak melakukan sendiri, tapi melalui distributor yang tersebar di 27 propinsi di Indonesia. Di Jakarta saja, perusahaan ini menunjuk tiga distributor besar untuk memasarkan produk PT Pabrik Cat & Tinta Pacific yaitu : PT Pacific Adiputra untuk cat dekorasi, PT Catur Sentosa Adiprana untuk cat mobil dan PT Pacifik Dwiyasa Putra untuk cat Heavy Duty.

Perbedaan pemasaran cat produk PT Pabrik Cat & Tinta Pacific tersebut, kata Edy Sawon, tidak berarti ada perbedaan kualitas, tapi memang merupakan kebijakan perusahaan. Tapi kini perusahaan mulai memproduksi cat yang dapat dipasarkan diseluruh wilayah Indonesia dengan kiat pemasarannya yaitu Standarisasi, Penyederhanaan dan Spesialisasi.

Dalam perjalanan bisnis yang telah mencapai 52 tahun tersebut, perusahaan ini telah memperoleh kemajuan-kemajuan yang sangat pesat. Kini perusahaan ini telah memperoleh semua yang dicita-citakan sejak awal berdirinya di pasar Senen Jakarta Pusat. Dengan kesuksesan yang dimilikinya perusahaan tersebut telah menjadi salah satu yang terbesar dalam memproduksi cat di Indonesia.

Kini PT Pabrik Cat & Tinta Pacific mulai mengembangkan perusahaan ke manca negara. Tiga negara yaitu Malaysia, Singapura dan Kamboja menjadi pilihan utama perusahaan ini untuk mendirikan pabriknya.

Di Malaysia, perusahaan ini mendirikan dengan nama ***Federal Paint Factory Sdn Ltd*** yang terletak di Jalan ***Kilang 46050 P.O BOX No.10***, Jalan ***Sultan 46700 Petaling Jaya Selangor Malaysia***. Di Singapura didirikan dengan nama ***Federal Paint Factory (s) Pte Ltd***, Jalan ***Kilang Timur Singapura 0315*** dan ***Utama-Maya Paint & Chemical Pte Ltd*** beralamat ***145 Preah Norodom Road Sangkat Bang Keng Kang Pnom Phen***, ***Kamboja***.

Ternyata pengembangan perusahaan tersebut tidak berhenti pada tiga negara tersebut. Kini PT Pabrik Cat & Tinta Pacific mulai melirik daerah Cina Selatan. Menurut Alfried S.N dalam kurun waktu yang tidak lama lagi sebuah pabrik cat perusahaan tersebut akan berdiri disana.

PRODUK-PRODUK BARU

Keberhasilan-keberhasilan perusahaan ini memproduksi cat seperti cat untuk kebutuhan dekorasi, industri otomotif maupun ***heavy-duty***, bahkan telah memperoleh sertifiat ISO 9002 tidak membuat tim manajemen perusahaan ini berpuas diri. Dengan sumber daya manusia yang dimilikinya, mereka terus melakukan ujicoba untuk menghasilkan produk baru terutama menjelang tahun 2000 mendatang.

Apalagi didukung oleh keinginan konsumen kalangan menengah atas untuk memperoleh produk yang eksklusif. Pada umumnya para konsumen ini menginginkan produk yang memang langka ada di pasaran dan tidak semua konsumen menggunakannya. Peluang-peluang ini nampaknya mau direbut tim manajemen perusahaan tersebut untuk memproduksi sesuatu yang baru.

Empat produk baru saat ini mulai dijual di pasaran dalam negeri. Tiga di antaranya untuk melayani konsumen menengah atas, sementara satunya untuk semua lapisan konsumen di Indonesia. Ternyata kehadiran empat produk PT Pabrik Cat & Tinta Pacific disambut konsumen domestik. Ini dibuktikan dengan banyaknya permintaan akan produk-produk tersebut setelah memasuki pasar dalam negeri.

Produk-produk baru yang telah di pasarkan dalam negeri yaitu ***Metro 2001, Metro 2005, Petrotex*** dan ***Kem-Glo.***

METRO 2001

Metro 2001 merupakan jenis cat 100 persen *Acrylic* khusus yang berkualitas baik, menghasilkan lapisan kering yang halus, licin dan mewah. Lapisan cat ini mempunyai daya tahan yang sangat baik terhadap jamur dan cuaca. Cat ini diformulasikan khusus untuk pelindung bagian luar bangunan. Pengecatan harus menggunakan kuas, roll maupun semprot. Keistimewaan lain dari Metro 2001 menurut Edy Sawon adalah, dapat dicuci dan dibersihkan dengan air.

Direktur Pemasaran PT Pabrik Cat & Tinta Pacific, Alfried S.N mengatakan, Metro 2001 dapat menghasilkan 10 jenis warna yaitu ***Walet 5505-1002, Cendrawasih 5505-3001, Merpati 5505-0000, Parkit 5505-0001, Camar 5505-2000, Kutilang 5505-3000, Perkutut 5505-3002, Gelatik 5505-1000, Nuri 5505-4000*** dan ***Kasuari 5505-1001***.

Metro 2001, kata Alfried dapat dipakai untuk pengecatan pada tembok, beton, asbes, seng, eternit dan sebagainya. Perusahaan tersebut memberi jaminan kepada konsumen

selama lima tahun bila menggunakan cat ini. Produk tersebut khusus untuk melayani kebutuhan konsumen menengah atas.

METRO 2005

Metro 2005 adalah jenis cat *Acrylic emulsion* yang khusus, menghasilkan lapisan kering yang halus. Lapisan cat ini mempunyai daya tahan yang baik terhadap jamur dan cuaca.

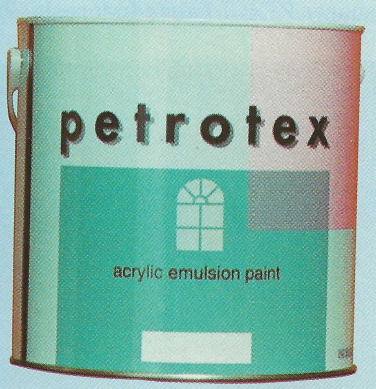
Diformulasikan khusus untuk pelindung permukaan bagian luar dan dalam. Keistimewaan cat untuk kalangan menengah atas ini, yaitu dapat dicuci dan dibersihkan dengan air.

Produk Metro 2005 tersebut mempunyai 10 jenis warna yaitu ***Cempaka 5506-3000, Tulip 5505-3003, Dahlia 5506-7000, Mawar 5506-5000, Anggrek 5506-0001, Melati 5506-0000, Teratai 5506-3002, Amalia 5506-3001, Bougenville 5506-8000*** dan ***Flamboyan 5506-8001***.

Metro 2005 ini dapat dipakai untuk pengecatan pada tembok, beton, asbes, eternit dan sebagainya.

PETROTEX

Petrolex merupakan jenis cat yang dibuat dari kombinasi bahan *Acrylic* dan PVA yang khusus. Petrolex sangat baik

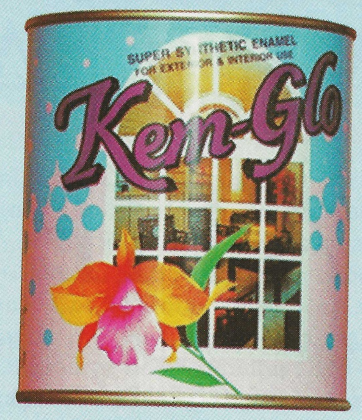


dipakai untuk pengecatan dinding bagian dalam bangunan.

Petrolex yang semula hanya di pasarkan dibeberapa daerah tertentu saja menurut Edy Sawon, mulai tahun 1995 di pasarkan di seluruh wilayah Indonesia. Harganya sangat ekonomis bahkan lebih rendah dari produk lainnya. Cat jenis ini sangat mudah diperoleh di mana-mana.

Petrolex memiliki 16 jenis warna yaitu ***Rose Quartz 212, Topaz 214, City Quartz 235, Turquoise 233, Opal 200, Zircon 232, Gold Quartz 211, Amethyat 231, Garnet 201, Sapphire 223, Aquamarine 225, Diamond 234, Tigereye 226, Jade 224, Malachite 222*** dan ***Emerald 230***.

KEM-GLO



Kem-Glo adalah jenis cat akhir *(finish coat)* dibuat dari bahan *Long Oil Alkyd* yang bermutu tinggi, memiliki daya tahan serta kilap sangat baik. Sebagai cat akhir untuk keperluan dekorasi serta proteksi permukaan baik bagian dalam maupun luar bangunan yang dibuat dari beton, kayu dan sebagainya. Harga jenis cat ini sangat murah dan banyak sekali dipakai pada tempat-tempat rekreasi.

Cat Kem-Glo ini mempunyai 21 jenis warna. Warna-warna itu adalah ***Light Sand 4014, Classic White 4006, Beige 4057, Orient Pink 4007, Danish Bege 4063, Tern Grey 4052, Aircraff Grey 4051, Diamond Blue 4045, Pacific Blue 4040, Riviera Blue 4043, Paprica 4090, Signal Yellow 4084, Chocolate 4089, Iron Brown 4029, Sapphire Green 4078, Jade Green 4038, Emerald Green 4059, Blue Green 4060, Pear Yellow 4087, Signal Red 4024, Black Chocolate 4030***.

Kem-Glo sangat mudah diaplikasi dengan kuas, roll maupun dengan alat semprot.

CUPRINOL

Menurut Alfried S.N keberhasilan PT Pabrik Cat & Tinta Pacific membuat produk baru tersebut tidak berarti berhenti hingga produk baru ini. Tetapi terus melakukan ujicoba untuk menghasilkan produk lainnya. "Pokoknya kita terus mencari yang terbaik bagi konsumen baik untuk melayani kebutuhan dalam negeri maupun ekspor," katanya.

Produk baru yang tidak lama lagi akan diproduksi PT Pabrik Cat & Tinta Pacific tersebut menurut Alfried S.N adalah ***Cuprinol***. Jenis cat ini sangat cocok untuk kebutuhan pengecatan rumah kebun yang saat ini mulai digemari kalangan eksekutif. Rumah kebun sangat cocok menggunakan cat jenis ini.

CUPRINOL, *SERAT KAYU TETAP NAMPAK DAN TAK MUDAH DISERAP OLEH AIR*

Cat jenis ini menurut Alfried, bila dilakukan pengecatan, serat kayunya tetap nampak dengan jelas. Cat ini tahan terhadap sengatan matahari ■

PARIWARA

CAT

BERSAING KETAT DI PASAR CAT DEKORATIF

Permintaan cat dekoratif diperkirakan akan meledak. Sejumlah pabrik baru segera beroperasi. Investor harus tetap hati-hati.

Marak pembangunan proyek properti, tak pelak turut mendongkrak angka produksi cat di tanah air. Angkanya terus melambung dari tahun ke tahun. Pembangunan kawasan perumahan, apartemen, perkantoran, dan kawasan industri, terus mendorong permintaan bahan bangunan cat. Simak saja perkembangan pasok cat beberapa tahun terakhir ini. Pasok cat pada 1994 membengkak, dua kali lebih besar ketimbang empat tahun sebelumnya. Jika tahun 1990 pasok cat di pasaran dalam negeri baru mencapai 175.130 ton, maka pada 1994 diperkirakan telah berada pada angka 224.533 ton.

Besarnya kebutuhan ini, membuat masuknya produksi cat luar negeri tak dapat dihindari. Meski beberapa produsen cat Indonesia telah mengekspor ke luar negeri, impor cat dari mancanegara terus mengalir. Namun, angkanya masih berfluktuasi. Tahun 1990, tercatat impor cat kita sebesar 970,8 ton dengan nilai 5,3 juta dolar AS. Tahun berikutnya naik dan kemudian kembali turun pada tahun 1992. Impor terbesar sempat tercatat pada 1993, sebanyak 2.769,2 ton atau senilai 11,5 juta dolar AS. Bisa jadi, derasnya arus impor cat pada waktu itu, erat kaitannya dengan *booming* properti yang cukup tinggi. Diperkirakan, angka impor ini akan kembali turun, seiring dengan lemahnya permintaan cat dalam negeri, dan makin besarnya kapasitas produksi pabrik cat di Indonesia.

Dari seluruh jenis cat yang diproduksi, tingkat persaingan dikelas dekoratif terlihat sangat tinggi. Boleh jadi, kue kebutuhan bahan bangunan cat sebagian besar memang terkonsentrasi di kelas ini. Untuk kawasan Asia-Pasifik saja, kebutuhan cat diperkirakan hampir mencapai angka 4,6 miliar liter per tahun. "Sekitar 46 persen di antaranya adalah untuk kelas dekoratif," kata Ahmad Widjaya, Marketing Manager PT ICI Paints Indonesia. Pro-

dusen cat ICI memasok hampir sekitar 28 persen dari kebutuhan cat dekoratif di Asia-Pasifik.

Ceruk pasar dekoratif memang masih menganga besar. Apalagi, tingkat konsumsi cat masyarakat Indonesia masih rendah, yaitu kurang dari 1 kg per kapita/tahun. Padahal, di beberapa negara maju, tingkat pemakaian cat cukup tinggi. Hampir di atas 10 kg per kapita pertahun. Seiring dengan semakin membaiknya pendapatan perkapita masyarakat Indonesia, tingkat pemakaian cat diperkirakan akan terus meningkat.

Potensi pasar cat dekoratif akan makin melebar lagi bila melihat angka pertumbuhan proyek properti beberapa tahun belakangan. Pada 1997 mendatang, sekitar 880 unit apartemen baru yang kini mulai dibangun jelas membutuhkan pasokan cat dekoratif. Ini belum termasuk sebanyak 160 unit apartemen yang menunda proyek pada tahun lalu. Beberapa developer besar yang saat ini tengah menyelesaikan proyek apartemennya adalah Gajah Tunggal, Bakrie Investindo, Mulia Land, Danayasa, Sinar Mas, grup Napan. Dilihat dari spesifikasi teknis bangunan apartemen ini, hampir seluruhnya menggunakan cat dekoratif sebagai pelapis dindingnya.

PERKEMBANGAN IMPOR CAT INDONESIA

Tahun	Volume (Kg)	Perkembangan (%)	Nilai (US$)	Perkembangan (%)
1990	970.896	5,47	5.321.151	23,01
1991	1.645.302	69,45	5.445.307	2,33
1992	1.490.656		4.678.884	
1993	2.769.200		11.582.983	
1994*	1.505.464		5.794.659	

*Januari - April — Sumber: BPS

Begitu juga dengan kebutuhan cat dari subsektor properti perkantoran. Beberapa menara perkantoran akan memasuki tahapan pekerjaan *finishing* sepanjang 1996 ini. Misalnya BDNI Building, BNI City, Jakarta Stock Exchange II, BII Tower, Mid Plaza II dan di beberapa lokasi lainnya. Kebutuhan subsektor properti lain yang tak kalah besarnya juga datang dari pembangunan pusat perbelanjaan, hotel, dan kawasan industri. Tidak heran, menurut sebuah perusahaan produsen cat, kondisi di atas akan membuat tingkat pertumbuhan cat di Indonesia mencapai 7% per tahun.

Besarnya tingkat kebutuhan inilah membuat banyak produsen cat dalam dan luar negeri mulai membuat ancang-ancang. Salah satu produsen cat terbesar dalam negeri, Pacific Paint (PP), sejak Oktober tahun lalu menaikkan persentase produksi cat dekoratif mereka. Pabrik cat yang menggandeng mitra asing dari Jepang, Dainippon Ink Chemicals ini, awalnya lebih banyak memproduksi cat marine. "Kini porsi dekoratif kami naikkan produksinya sampai 70%," kata Alfried SN, Marketing Director PP.

Bukan hanya menambah kapasitas, PP pun meningkatkan mutu produksi mereka. Dari kelas medium bawah bermerek Metrolite, Wintex, dan Petrotex, kini beralih pada medium atas dengan mereka Metro 2001 dan 2005. "Cat dekoratif kami semuanya *high-end*," jelas Alfried lagi.

Seakan tak mau kalah dengan kompetitornya, ICI pun mengebrak dengan menambah kapasitas produksinya. Sebuah pabrik baru di kawasan Cikarang, kini tengah dipersiapkan untuk mengenjot produksi pabrik pertama ICI di Cimanggis yang mulai kewalahan menerima pesanan. Lewat dua pabrik ini kelak akan diproduksi berbagai jenis cat dekoratif bermutu tinggi.

Diperkirakan peta persaingan produsen cat dekoratif di masa mendatang akan lebih sengit lagi. Menurut catatan di BKPM, beberapa perusahaan baru telah mendapat lampu hijau untuk membuka pabrik cat baru. Di antaranya adalah PT Jasa Lestari Mandiri(JLM), PT Victory Paint (VP), dan PT Courtald Coatings (CC).

PT JLM telah siap dengan modalnya senilai Rp4 miliar untuk membangun pabrik cat di Riau. Sedangkan PT VP dan PT CC masing-masing mengucurkan modal sebesar 1 juta dolar AS dan 8,3 juta dolar AS untuk pendirian pabrik cat di Pulau Jawa.

PERKEMBANGAN PASOK CAT INDONESIA
(dalam Ton)

Tahun	Produksi	Ekspor	Impor	Pasok
1990	174.300	141	971	175.130
1991	180.021	99	1.645	181.567
1992	191.722	868	1.500	192.354
1993	207.262	1.837	2.769	208.194
1994*	224.175	1.900	2.258	224.533

* Estimasi — Sumber: BPS

Beroperasinya sejumlah pabrik cat di atas, jelas membawa angin segar bagi iklim industri cat dalam negeri. Pada 1989 dan 1990, industri cat nasional masing-masing hanya sanggup memproduksi cat sebanyak 79.650 ton per tahun dan 116.160 ton per tahun. Dua tahun kemudian, angka ini melesat tajam, yaitu menjadi 154.200 ton per tahun pada 1991 dan 161.900 ton per tahun pada 1992.

Meski potensi pasar permintaan cat dekoratif sangat tinggi, investor tetap harus hati-hati mengantisipasi pasar. Soalnya, "Iklim ekonomi di Indonesia sukar diprediksi. Kadang-kadang, perhitungan di atas kertas lain dengan kenyataan," kata seorang pengamat ekonomi ■ *IU*

SUMARDI

FINISHING BANGUN RUKO DI BANDUNG PERMINTAAN TINGGI

SUMARDI

HATI-HATI CAT TEMBOK BERMUTU RENDAH

Banyak cat tembok tanpa standar mutu di jual di pasaran. Bagaimana pabrik cat menjaga mutu produknya?

Ratih, seorang ibu rumah tangga di sebuah kawasan permukiman kaget bukan kepalang. Dinding rumah yang baru beberapa bulan selesai dicat, mengalami perubahan warna. Dari warna hijau tua, berubah menjadi hijau kebiru-biruan. Bukan itu saja, pada cat di bagian dinding luar malah mulai memperlihatkan timbulnya jamur. "Padahal baru beberapa bulan saya cat," keluh ibu dua anak ini.

Ibu ini tidak sendirian. Di beberapa lokasi perumahan, keluhan yang sama kerap terlontar dari konsumen cat. "Di pasaran memang banyak cat yang dijual tanpa standar mutu," jelas Adrian R Bulo, kepala sub divisi sertifikasi standarisasi produk Departemen Perindustrian.

Penjelasan ini cukup beralasan. Dari hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh Badan Penelitian Departemen Perindustrian, diperoleh hasil, ada produk cat yang tidak memenuhi standar mutu. Dari sekitar 13 merek cat tembok yang diambil acak di pasaran, menunjukkan adanya beberapa jenis cat dijual dengan mutu rendah. Terjadinya perubahan warna adalah kasus yang paling banyak ditemui. Sedangkan tingkat retak-retak mikroskopis sedikit sekali terjadi. Di antaranya ada juga merek cat yang memiliki tingkat kehalusan dan kekentalan sangat rendah.

BEBERAPA PRODUSEN CAT BESAR

No.	Nama Perusahaan	Produk
1	PT ICI Paints Indonesia	Dulux
2	PT Pacific Paint	Glotex
3	PT Dana Paint Indonesia	Danabrite
4	PT Sanpete Intragraha	Devoe
5	PT Dayin Prima Paint	Primex
6	PT Nippon Paint	Vinilex
7	CV. Mowilex	Mowilex

BANYAK YANG DITAWARKAN LIHAT STANDAR MUTU

Penelitian pada cat tembok tersebut dilakukan di laboratorium, baik pada saat cat dalam keadaan cair, maupun setelah diulas ke dinding. Penelitian terhadap ketahanan cuaca dilakukan di luar laboratorium selama 1 tahun. Pemeriksaan dilakukan terus dalam jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, dan 12 bulan. Setiap pemeriksaan diamati perubahan-perubahan yang terjadi pada lapisan cat, seperti warna, pelepuhan, pengapuran, karat, pengelupasan, dan jamur.

Serangan cuaca memang sangat rentan bagi lapisan cat. Sinar matahari, hujan, dan jamur membuat cat berubah warna bahkan mengelupas. Ini diakui oleh seorang pemilik perusahaan yang bergerak di bidang bahan baku cat. Tidak seimbangnya komposisi perpaduan pigmen cat, diduga sebagai faktor utama yang menimbulkan pemudaran warna setelah terkena sinar matahari.

Menurut Adrian, hasil penelitian di atas memang tidak bisa mewakili keseluruhan merek cat. Sebab, mutu bagi beberapa produsen cat seperti ICI, Pacific Paint, Dana Paint, dan Mowilex adalah tujuan utama. Pegawai negeri yang hampir 11 tahun menekuni sertifikasi mutu produk di departemen perindustrian ini mengakui, untuk menjaga mutu dan kualitas cat, produsen harus mengeluarkan biaya yang relatif besar.

Bagi perusahaan besar dengan manajemen baik, biaya besar yang harus dikeluarkan untuk mencapai standar mutu cat, jelas bukan persoalan. Namun, tidak demikian halnya dengan pengusaha tanggung yang baru memulai. "Untuk mendapatkan mutu standar, perlu *cost* cukup tinggi," kata Adrian. Tergiur dengan potensi pasar yang besar, sedangkan modal sangat terbatas, "Banyak oknum yang menjual cat bermutu rendah dengan memasang merek pabrik lain," ungkap Adrian lagi.

Untuk mempertahankan mutu cat yang baik, produsen cat terbesar seperti ICI, Dana Paint, dan Pacific Paint tidak ragu-ragu untuk terus melakukan inovasi baru. ICI misalnya. Lewat waktu cukup lama dan biaya tinggi, mereka berhasil menciptakan cat tembok bermutu dengan tingkat ketahanan selama 5 tahun. "Kami berani memberikan garansi

SYARAT MUTU KUALITATIP

No.	Persyaratan	Kondisi
1	Keadaan dalam Kaleng	Cat tidak boleh mengandung banyak endapan, menggumpal, mengeras, mengulit, berbau busuk, adanya pemisahan warna, dan bahan lainnya, serta mudah diauk menjadi campuran serba sama.
2	Sifat Pengulasan	Cat siap pakai, harus mudah dioleskan dengan kuas pada lempeng semen asbes. Lapisan cat kering harus halus, rata, tidak berkerut dan tidak turun.
3	Kestabilan dalam penyimpanan dan sifat lapisan kering	Setelah 6 bulan dikalengkan oleh pabrik dan disimpan pada suhu 21 - 32 derajat celcius, harus memperlihatkan sifat-sifat yang sama pada syarat 1.
4	Ketahanan terhadap Alkali	Setelah diuji tidak boleh memperlihatkan adanya pengapuran, pengerutan atau pengelupasan setelah dikeringkan selama 1/2 jam tidak ada perubahan warna.
5	Ketahanan terhadap cuaca	3 hari setelah cat diulaskan pada lembaran semen-asbes, lapisan cat kering setebal 35 - 45 mikron, setelah diuji terhadap cuaca tidak boleh memperli hatkan pengapuran, perubahan warna, pengelupasan dan cacat-cacat lainnya (Untuk cat tembok luar dan dalam minimmum 12 bulan pada cuaca luar, dan untuk cat tembok dalam minimum 12 bulan pada cuaca dalam).

Sumber: Standar Industri Indonesia (SII), diolah.

selama 5 tahun tidak berjamur, apalagi berubah warna," kata Achmad Wijaya, manajer pemasaran PT ICI Paints Indonesia.

Begitu juga yang dilakukan oleh produsen cat Pacific Paint (PP). Lewat produk cat Metro 2001 yang dibuat dengan teknologi tinggi, mereka juga menjamin garansi selama 5 tahun terhadap pengaruh cuaca dan jamur. Lewat perawatan mutu ini, PP sempat memperoleh sertifikat ISO 9002.

Produk cat lain yang kini mulai digemari adalah Devoe Paint. Cat berteknologi 3 in 1 ini mampu mengembang dan menyusut sesuai dengan pergerakan permukaan. Selain itu, cat yang langsung dilisensi dari Amerika ini pun mampu membuat tembok kedap air.

Beberapa produsen cat belakangan ini memang telah mulai memperhatikan unsur mutu cat. Di antaranya malah membentuk divisi R & D (Riset & Development) yang dilengkapi dengan peralatan mutakhir dan tenaga handal. Melalui divisi inilah setiap produk cat diteliti sebelum dilempar ke pasaran.

SYARAT MUTU KUANTITATIP CAT TEMBOK EMULSI

No.	Uraian	Satuan	Persyaratan Tipe A dan Tipe B
1	Daya tutup (Pfund)*		
	- warna putih	m2/kg	min 4
	- warna lain	m2/kg	min 6
2	Berat Jenis (Suhu 28-30 C)	-	min 1,2
3	Kehalusan	mikron	maks 50
4	Waktu Mengering (Suhu 28-30 C)*		
	- kering keras	jam	maks 1
5	Padatan total,%	jam	min 40
6	- Ketahanan terhadap cuaca tipe A di cuaca luar	bulan	min 12 bulan
	- Ketahanan terhadap cuaca tipe B di cuaca dalam	bulan	min 12 bulan

Catatan:
**Pengujian dilakukan terhadap contoh yang telah diencerkan maksimum, sesuai dengan petunjuk dalam tabel*

Untuk menghadapi persaingan pasar bebas yang akan datang, produsen cat di dalam negeri memang harus mampu meningkatkan standar mutunya. Bila tidak, bersiaplah untuk tergilas oleh produk cat mancanegara. Bagi konsumen, agar tidak kecewa memakai bahan bangunan cat, telitilah sebelum membeli, dan pilihlah produk-produk yang telah memiliki SII (Standar Industri Indonesia) ■ *IU*

Cara Aman Mengecat Rumah

Hindari Penghirupan White Spirit

* Cat pelarut pada umumnya mengandung whitw spirit (SMT), sebagai solvent (minyak pelarut).
* White Spirit tidak baik terhirup. Uapnya dapat membahayakan kesehatan karena dapat memedihkan mata serta menimbulkan sakit kepala atau mual, terutama dalam ruangan dengan ventilasi yang kurang baik.Maka dianjurkan pada waktu pengecatan atau pengeringan,terutama pada permukaan yang luas di bagian dalam:
  - Jagalah agar pintu dan jendela terbuka sepenuhnya agar udara selalu segar.
  - Pakailah alat bantu pernafasan yang disuplai dengan udara segar.
  - Bila pengecatatn hanya memerlukan waktu yang singkat cartride respirator dengan kanister yang tahan uap organik dapat dipakai, asalkan kanister diganti bila sudah berbau cat.
  - Bila Anda bukan pengecat profesional atau tidak ingin menggunakan peralatan yang telah dianjurkan, pilihan lain adalah menggunakan cat pelarut air yang tidak mengdung white spirit sebagai solvent.

Pakailah Masker Tahan Debu

* Bila Anda perlu menggosok atau mengerok lapisan cat yang sudah tua dengan amplas, pakailah masker tahan debu. Cat tua yang dikerok.digosok kemungkinan besar mengandung timah hitam yang dapat membahayakan kesehatan bila terhirup.

Gunakan Pelindung Mata

* Lindungi mata dari percikan cat, karena dapat menyakitkan dan merusak mata Anda. Jangan mengambil risiko terhadap mata Anda, pakailah pelindung mata.

Membersihkan Tangan

* Jangan membersihkan tangan yang terkena cat dengan white spirit (SMT) karena cairan tersebut buruk bagi kesehatan kulit. White Spirit (SMT) dapat menghilangkan semua lemak alami pada permukaan kulit serta dapat menyebabkan penyakitseperti radang kulit.
* Gunakan pembersih kulit (*skin cleaner*) yang sesuai, atausekedar sabun dan air.

Cara Membuang Limbah Cat

* Setelah selesai mengecat atau memberisihkan cat, jangan buang larutan sisa cucian ke dalam saluran air seperti selokan atau sungai karena akan mencemari lingkungan. Kumpulkan semua bahan sisa dalam satu kaleng cat bekas, tutup rapat, lalu beri label "limbah cat". Buang kaleng itu di tempat pembuangan sampah bersamaam dengan sampah lainnya.

Sumber:ICI Paints